

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG SISTEM PEMBAYARAN
CASH BERTAHAP PADA JUAL BELI RUMAH
(Studi Pada PT. Binakaryatama Indah Perkasa di Jl. Prof Dr. Hamka
Sukarame Bandar Lampung)**



Skripsi

Diajukan untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Oleh:

DENI ARMAYANI

NPM: 1521030184

Jurusan: Mu'amalah

**FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
1441 H / 2019 M**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG SISTEM PEMBAYARAN
CASH BERTAHAP PADA JUAL BELI RUMAH
(Studi Pada PT. Binakaryatama Indah Perkasa di Jl. Prof Dr. Hamka
Sukarame Bandar Lampung)**

Skripsi

Diajukan untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Oleh:

DENI ARMAYANI

NPM: 1521030184

Jurusan: Mu'amalah

Pembimbing I : Dr. H. Yusuf Baihaqi, M.A.

Pembimbing II : Frenki, S.E.I., M.Si.

**FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
1441 H / 2019 M**

ABSTRAK

Jual beli dengan sistem pembayaran cash bertahap di perumahan Indah Sejahtera Golf Residence yang ada dalam lindungan PT. Binakaryatama Indah Perkasa merupakan inovasi akad berbasis syariah yang sangat memudahkan, menguntungkan, nyaman dan bebas bunga. Praktik berawal dari musyawarah penyepakatan harga cash bertahap oleh penjual dan pembeli. Setelah melakukan proses sebagai syarat untuk dapat menggunakan sistem ini, konsumen berkewajiban membayar 40% dari harga yang telah disepakati, setelah itu maka rumah akan dibangun dengan *design by request*. Sisa harga sebesar 60% akan dicicil sesuai kemampuan konsumen berapa kali saja akan mengangsur selama 24 bulan. Sesuai labelnya yaitu perumahan syariah, maka disini sangat ditekankan tanpa riba, tanpa bank, tanpa denda dan tanpa sita.

Rumusan masalah dalam penelitian yaitu bagaimana sistem pembayaran cash bertahap pada jual beli rumah dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sistem pembayaran cash bertahap pada jual beli rumah. Adapun tujuan dalam pembahasan ini adalah untuk mengetahui sistem pembayaran cash bertahap pada jual beli rumah dan untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sistem pembayaran cash bertahap pada jual beli rumah tersebut, sehingga dapat mengetahui benar bahwa praktik yang dilakukan tanpa ada riba didalamnya.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), sifat penelitian ini adalah bersifat *deskriptif kualitatif*. Metode yang digunakan adalah dengan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Sedangkan populasi dari penelitian ialah sebanyak 117 orang yang terdiri dari penjual dan pembeli. Dalam hal ini penulis mengambil sample sebesar 10% dari populasi yaitu 12 orang terdiri dari 10 orang pembeli dan 2 orang penjual.

Berdasarkan hasil penelitian dapat dijelaskan bahwa sistem pembayaran cash bertahap dilaksanakan berdasarkan harga yang telah dinaikkan 10% dari cash keras, kemudian terjadilah tawar-menawar di dalamnya. Setelah itu konsumen diwajibkan membayar uang muka sebesar 40% dari harga yang disepakati. Maka sisa harga sebesar 60% diangsur selama 2 tahun secara flat atau tidak berubah selama akad. Konsekuensi bagi konsumen yang tidak mampu membayar yaitu diingatkan via telepon, musyawarah, dan berakhir dengan penawaran kepada konsumen untuk menjual rumahnya sendiri atau diwakilkan oleh penjual. Adapun pandangan hukum Islam tentang sistem pembayaran cash bertahap sah karena menggunakan akad *istiṣnā'* dan telah memenuhi rukun dan syaratnya. Dalam hal tambahan harga yang lebih tinggi juga sah menurut ulama fiqh dari Hanafiyah, Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah. Sehingga tambahan yang terjadi bukanlah riba, karena beda diantara keduanya. Selain itu dalam praktik ini juga diterapkan tawar-menawar harga sehingga harga yang telah disepakati sesuai dengan kehendak keduanya.



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Letkol. H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung 35131 Telp (0721) 703289

PERSETUJUAN

**Judul : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP
SISTEM PEMBAYARAN CASH BERTAHAP
PADA JUAL BELI RUMAH (Studi Pada PT.
Binakaryatama Indah Perkasa di Jl. Prof Dr.
Hamka Sukarame Bandar Lampung)**
Nama : Deni Armayani
NPM : 1521030184
Jurusan : Muamalah
Fakultas : Syari'ah

MENYETUJUI

Untuk dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam sidang
Munaqasyah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Dr. H. Yusuf Baihaqi, M.A.
NIP. 197403072000121002

Pembimbing II

Frenki, S.E.I., M.Si.
NIP. 198003152009011017

**Mengetahui,
Ketua Jurusan Mu'amalah**

Dr. H. A. Khumedi Ja'far, S.Ag., M.H.
NIP. 197208262003121002



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Letkol. H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung 35131 Telp (0721) 703289

PENGESAHAN

Skripsi : **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SISTEM PEMBAYARAN CASH BERTAHAP PADA JUAL BELI RUMAH** (Studi Paa PT. Binakaryatama Indah Perkasa di Jl. Prof Dr. Hamka Sukarame Bandar Lampung) disusun oleh : **Deni Armayani**, NPM : **1521030184**, Jurusan : **Muamalah**, telah diujikan dalam sidang Munaqasyah Fakultas Syari'ah pada hari/tanggal : Jum'at, 28 Juni 2019.

TIM DEWAN PENGUJI

Ketua : Relit Nur Edi, S.Ag., M.Kom.I.

(.....)

Sekretaris : Muslim, S.H.I., M.H.I.

(.....)

Penguji I : Dr. H.A. Khumaidi Ja'far, S.Ag. M.H.

(.....)

Penguji II : Frenki, S.E.I., M.Si.

(.....)



**Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah**

**Asyraf M. Asyraf, S.Ag., M.Ag
NIP. 197009011997031002**

MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ
بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الْحَقُّ الَّذِي عَلَيْهِ وَلِيَتَّقِ

اللَّهُ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. (Q.S: Al-Baqarah ayat 282)¹

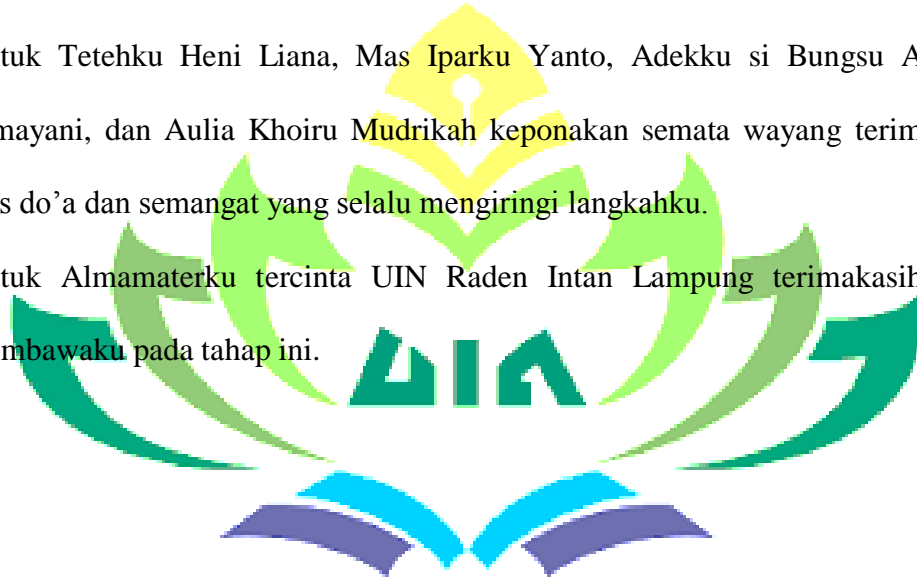


¹Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung: PT.Sygma Examedia Arkanleema, 2009), h. 48.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan dan sebagai rasa syukur, tanda cinta dan kasih sayang serta rasa hormat dan terimakasih kepada:

1. Untuk Bapakku tercinta Jajang Kusmanto dan Mamakku tercinta Sujiati untuk kasih sayang dan segala upaya yang dilakukan, seperti doa', motivasi, pengorbanan, dukungan moril dan materil sehingga dapat menyelesaikan skripsi dengan tepat waktu dan pasti membuat bapak mamak bangga.
2. Untuk Tetehtku Heni Liana, Mas Iparku Yanto, Adekkku si Bungsu Anggun Elmayani, dan Aulia Khoiru Mudrikah keponakan semata wayang terimakasih atas do'a dan semangat yang selalu mengiringi langkahku.
3. Untuk Almamaterku tercinta UIN Raden Intan Lampung terimakasih telah membawaku pada tahap ini.

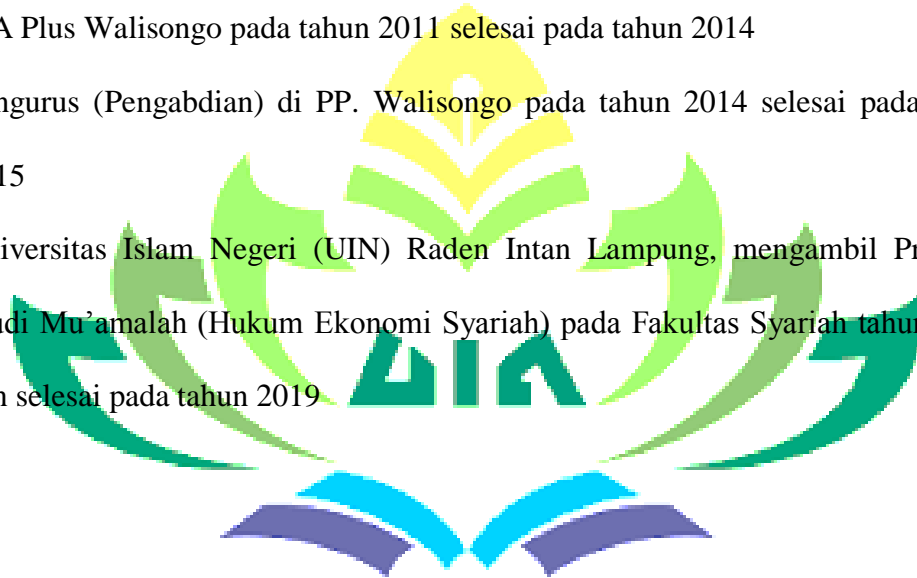


RIWAYAT HIDUP

Deni Armayani dilahirkan di desa Pakuan Baru, Kecamatan Pakuan Ratu, Kabupaten Way Kanan pada tanggal 07 Desember 1996, anak kedua dari tiga bersaudara dan putri dari pasangan Bapak Jajang Kusmanto dan Ibu Sujiati.

Berikut pendidikan penulis berawal pada:

1. SDN Pakuan Baru pada tahun 2002 selesai pada tahun 2008
2. MTS Darul Ulum pada tahun 2008 selesai pada tahun 2011
3. MA Plus Walisongo pada tahun 2011 selesai pada tahun 2014
4. Pengurus (Pengabdian) di PP. Walisongo pada tahun 2014 selesai pada tahun 2015
5. Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung, mengambil Program Studi Mu'amalah (Hukum Ekonomi Syariah) pada Fakultas Syariah tahun 2015 dan selesai pada tahun 2019



KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah Swt yang telah memberikan rahmat serta hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yaitu skripsi ini. Shalawat beserta salam kita sanjung agungkan kepada junjungan kita nabi yang Agung, nabiullah Muhammad Saw yang telah membawa kita dari zaman jahiliyyah menuju zaman modern yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Adapun judul skripsi ini adalah “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Pembayaran Cash Bertahap pada Pembelian Rumah”. Skripsi ini disusun untuk melengkapi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung. Tentunya dalam penulisan skripsi ini banyak kekurangan yang semata-mata karena terbatasnya pengetahuan yang dimiliki. Oleh karena itu mohon kiranya kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pembaca.

Terselesaikannya penyusunan skripsi ini tak luput dari bantuan dan dukungan berbagai pihak. Maka penulis ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang terlibat dalam penyusunan skripsi ini. Secara khusus saya ucapkan terimakasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr. Alamsyah, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang selalu memberikan tanggapan terhadap kesulitan-kesulitan mahasiswa

2. Dr. H. Khairuddin, M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung
3. Drs. H. Haryanto H, M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung
4. Drs. Chaidir Nasution M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung
5. Dr. H. A. Khumeidi Ja'far, S.Ag., M.H., dan Khairuddin M.S.I selaku Ketua Jurusan Mu'amalah dan Sekertaris Jurusan Mu'amalah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan pengarahan dalam penyelesaian skripsi ini
6. Dr. H. Yusuf Baihaqi, M.A. selaku Pembimbing I dan Frenki, S.E.I., M.Si selaku Pembimbing II yang telah meluangkan waktunya untuk membantu dan membimbing serta memberi arahan untuk menyelesaikan skripsi ini
7. Bapak/Ibu Dosen dan Staff Karyawan Fakultas Syariah
8. PT. Binakaryatama Indah Perkasa yang telah mengizinkan penulis untuk melaksanakan penelitian guna memenuhi tugas akhir
9. Untuk Bapakku tercinta Jajang Kusmanto dan Mamakku tercinta Sujiati untuk kasih sayang dan segala upaya yang dilakukan, seperti doa', motivasi, pengorbanan, dukungan moril dan materil sehingga dapat menyelesaikan skripsi dengan tepat waktu dan pasti membuat bapak mamak bangga

10. Untuk Tetehku Heni Liana, Mas Iparku Yanto, dan Adekku si Bungsu Anggun Elmayani, terimakasih atas do'a dan semangat yang selalu mengiringi langkahku.
11. Keluarga besarku baik di Way Kanan, Lampung Tengah, Lampung Selatan dan yang lainnya terimakasih atas doa dan semangat yang terus membuat penulis termotivasi
12. Adik sepupuku Adelia Pratiwi yang menjadi teman tidurku di kosan, terimakasih telah sabar membantu semua kebutuhanku
13. Bapak dan Ibu Kos serta kakak-kakak, teman-teman, dan adik-adik kosan cendana Putri I terimakasih terus mendukung, menghibur, menyemangati hingga terselesaikannya skripsi ini
14. Teman-teman seperjuangan Muamalah E angkatan 2015 yang telah kebersamai penulis selama mengenyam pendidikan di Fakultas Syariah
15. Sahabat-sahabatku Sherli Andini, Cindi Meilani, Annisa, Yulia, Rahma, Tyas, Layla, Okta, Ruri, Nopita Sari, Putri Lestari, Ekanop, Ria Cu'lop, Farida, Rimamelati, Via, dan Septa.
16. Beloved Shohiib, Eka Uswatun Khasanah, M. Annur Ridwan, Siti Badriyatul Munawaroh, Annisa Hidayati.
17. Teman-teman Ponpes Walisongo, Kelompok KKN Banyumas 237, Keluarga TSM Banyumas.
18. Dan semua pihak yang membantu dan terlibat dalam penyelesaian skripsi ini, semoga kita semua dipertemukan di Jannah Nya Allah Swt Aamiin.

Akhir kata, penulis berharap semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan dapat menambah luasnya wawasan kita. Aamiin

Bandar Lampung, Maret 2019

Penulis



Deni Armayani
NPM.1521030184

DAFTAR ISI

COVER LUAR.....	
COVER DALAM	i
ABSTRAK	ii
PERSETUJUAN.....	iii
PENGESAHAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN.....	vi
RIWAYAT HIDUP	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xii
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Penegasan Judul.....	1
B. Alasan Memilih Judul.....	3
C. Latar Belakang Masalah.....	4
D. Rumusan Masalah.....	8
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
F. Metode Penelitian.....	9
 BAB II LANDASAN TEORI	
A. Jual Beli	
1. Pengertian Akad dan Jual Beli.....	16
2. Dasar Hukum Jual Beli.....	19
3. Rukun dan Syarat Sah Jual Beli	22
4. Hikmah Jual Beli	28
B. Jual Beli <i>Istiṣnā'</i>	
1. Pengertian Jual Beli <i>Istiṣnā'</i>	30
2. Dasar Hukum Jual Beli <i>Istiṣnā'</i>	35

3. Rukun dan Syarat Jual Beli <i>Istiṣnā'</i>	39
4. Sifat Akad <i>Istiṣnā'</i>	42
5. Perbedaan Salam dan <i>Istiṣnā'</i>	44
6. Jenis-jenis Jual Beli <i>Istiṣnā'</i>	45
7. Hikmah Disyariatkannya <i>Istiṣnā'</i>	47

BAB III LAPORAN PENELITIAN

A. Gambaran Umum PT. Binakaryatama Indah Perkasa.....	49
B. Sistem Pembayaran Cash Bertahap pada Jual Beli Rumah di PT. Binakaryatama Indah Perkasa	55

BAB IV ANALISIS DATA

A. Sistem Pembayaran Cash Bertahap pada Jual Beli Rumah di PT. Binakaryatama Indah Perkasa	70
B. Tinjauan Hukum Islam terhadap Sistem Pembayaran Cash Bertahap pada Jual Beli Rumah di PT. Binakaryatama Indah Perkasa	72

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	82
B. Saran.....	84

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Guna mendapatkan gambaran yang jelas dan memahami isi dari judul, maka perlu adanya uraian terhadap istilah-istilah judul yang terkait dengan harapan memperoleh gambaran yang jelas dari makna yang dimaksud. Adapun skripsi ini berjudul **Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Pembayaran Cash Bertahap Pada Jual Beli Rumah (Studi Pada PT. Binakaryatama Indah Perkasa di Jl. Prof Dr. Hamka Sukarame Bandar Lampung)**. Berikut uraian istilah-istilah judul yang terkait:

Tinjauan adalah hasil meninjau, pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dsb).² Sedangkan Hukum Islam adalah seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah Swt dan Rasul tentang tingkah laku manusia yang diakui dan diyakini mengikat untuk semua yang beragama Islam.³ Dengan demikian tinjauan hukum Islam adalah suatu kajian tentang perangkat peraturan yang bersifat amaliah yaitu tingkah laku manusia yang diakui dan harus diikuti umat Islam dalam kehidupan beragama.

² Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2011), h. 1470.

³ Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh Jilid I*, (Jakarta: Logos Wacana Ilmu, 1997), h. 5.

Sistem adalah perangkat unsur yang secara teratur saling berkaitan sehingga membentuk suatu totalitas.⁴ Sedangkan Pembayaran adalah proses, cara, perbuatan pembayaran.⁵ Dengan demikian sistem pembayaran adalah sistem yang mencakup seperangkat aturan yang digunakan untuk melaksanakan proses pembayaran.

Cash adalah kontan, tunai, membayar dengan kontan.⁶ Sedangkan Bertahap adalah ada tahapnya, bertingkat, dan berjenjang.⁷ Dengan demikian cash bertahap adalah pembayaran tunai yang dilakukan secara bertahap atau berangsur-angsur.

Pembelian adalah proses, cara, perbuatan membeli.⁸ Sedangkan Rumah adalah bangunan untuk tempat tinggal.⁹ Dengan demikian pembelian rumah adalah perbuatan membeli suatu bangunan atau tempat tinggal pada PT. Binakaryatama Indah Perkasa.

PT. Binakaryatama Indah Perkasa adalah suatu perusahaan yang bergerak pada bidang properti syaria'ah seperti jual beli rumah.

Berdasarkan penjelasan beberapa istilah di atas, maksud dari judul skripsi ini adalah untuk mengetahui aturan hukum Islam tentang pembelian

⁴ Departemen Pendidikan Nasional, *Op.Cit.*, h. 950.

⁵ *Ibid.*, h. 152.

⁶ John M. Echols, Hassan Shadily, *Kamus Inggris-Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama), h.101.

⁷ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), h. 990.

⁸ *Ibid.*, h. 111.

⁹ Departemen Pendidikan Nasional, *Op.Cit.*, h. 850.

rumah dengan sistem pembayaran cash bertahap atau diangsur selama waktu yang ditentukan pada PT. Binakaryatama Indah Perkasa.

B. Alasan Memilih Judul

Adapun yang menjadi alasan penulis dalam mengangkat judul ini adalah:

1. Alasan Objektif

Mengingat bahwa jual beli dengan sistem pembayaran cash bertahap dapat membantu masyarakat, terutama terhadap sistem pembayaran cash bertahap pada pembelian rumah. Namun disini akan diteliti sistem pembayaran cash bertahap pada pembelian rumah tanpa bank, tanpa sita, tanpa denda, dan tanpa riba.

2. Alasan Subjektif

a. Penelitian ini didukung dengan literatur yang memadai sehingga memungkinkan dapat diselesaikan dengan waktu yang direncanakan. Selain itu judul yang diangkat erat relevansinya dengan disiplin ilmu yang penulis tekuni saat ini.

b. Judul ini dipilih karena belum ada yang membahas pokok permasalahan ini di Fakultas Syari'ah Jurusan Mu'amalah, sehingga memungkinkannya untuk mengangkat sebagai judul skripsi.

C. Latar Belakang Masalah

Manusia dalam kehidupannya memiliki kebutuhan yang beragam. Oleh karena itu dalam memenuhi kebutuhan tersebut, seseorang membutuhkan adanya kerjasama dengan orang lain. Maka Allah Swt membolehkan hambanya untuk melakukan praktik mu'amalah seperti jual beli, sewa menyewa, hutang piutang, pinjam meminjam, dan transaksi lainnya yang di dalamnya mengandung unsur tolong menolong dalam kebaikan. Karena dalam kesehariannya, seorang muslim dengan lainnya, bahkan dengan orang non-muslim, harus dapat hidup berdampingan melalui mu'amalah selama tidak menghalalkan segala cara, tidak saling curiga, dan selama didasarkan pada prinsip persamaan, keadilan, persaudaraan, musyawarah, saling menghargai, dan tolong menolong.¹⁰

Seperti firman Allah Swt :

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۚ

Artinya: *Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. (Q.S. Al-Mā'idah: 2)*¹¹

Ayat tersebut menjelaskan bahwa tolong menolong yang dianjurkan adalah tolong menolong dalam kebaikan. Karena dalam hal ini, mu'amalah

¹⁰ Hassan Saleh, *Kajian Fiqih Nabawi dan Fiqih Kontemporer*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), h. 292.

¹¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung: PT. Sygma Examedia Arkanleema, 2009), h. 106.

tidak dapat dilepaskan dari ibadah, keduanya harus terintegrasi dalam kehidupan muslim secara serasi dan seimbang.¹² Maka setiap tingkah laku manusia sudah diatur dalam Al-Qur'an dan Sunnah.

Transaksi yang digunakan dalam pembahasan ini ialah jual beli dengan sistem pembayaran cash bertahap. Jual beli adalah perjanjian tukar menukar barang, atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan sesuai dengan ketentuan yang dibenarkan syara' (hukum Islam).¹³

Allah Swt telah mensyariatkan jual beli dalam Al-Qur'an surah Al-Baqarah (2) 275 berikut:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا
Artinya: *Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. (Q.S. Al-Baqarah: 275)*¹⁴

Jelas bahwa Allah Swt sangat memperhatikan transaksi jual beli yang menjadi kebutuhan setiap manusia. Maka setiap orang yang melakukan transaksi ini harus memperhatikan sesuatu yang halal sehingga diperbolehkan dalam syari'at dan juga mengetahui apa saja yang diharamkan sehingga Allah Swt akan murka apabila dilakukan.

¹² *Ibid.*

¹³ Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam*, (Lampung : Permatanet, 2016), h. 104.

¹⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, *Op.Cit.*, h. 47.

Keadilan merupakan salah satu asas dari jual beli yang harus ditegakkan agar tidak merugikan pihak lain. Seorang pebisnis wajib untuk tidak menakar dengan dua takaran atau menimbang dengan dua timbangan, yaitu satu timbangan hanya digunakan untuk membeli, dan satunya lagi khusus digunakan untuk menjual. Karena mengurangi timbangan dan takaran merupakan tindakan yang pernah dilakukan oleh kaum Nabi Syu'aib dan akhirnya Allah memusnahkan mereka.¹⁵

Kitab suci Al-Qur'an sama sekali tidak mencela orang-orang yang melakukan aktivitas bisnis. Mencari rezeki dengan cara berbisnis oleh Al-Qur'an dinamakan mencari *karunia ilahi*.¹⁶ Seperti jual beli yang merupakan salah satu aktivitas bisnis yang juga dilakukan Rasulullah Saw. Dan hendaklah penjual berlaku jujur, terbuka, sopan dan mengatakan apa adanya, jangan berdusta dan bersumpah palsu. Karena penjual yang jujur, benar, dan mengikuti ketentuan ajaran Islam akan dekat dengan para Nabi, sahabat dan orang-orang yang mati syahid pada hari kiamat kelak.¹⁷

Rumah merupakan kebutuhan pokok setiap manusia. Pada kenyataannya tidak semua orang memiliki rumah. Maka untuk memenuhi kebutuhan pokok tersebut, kini tersedia jasa jual beli rumah dengan sistem pembayaran cash bertahap. Sistem pembayaran seperti ini banyak dilirik oleh kalangan menengah ke bawah karena dianggap dapat meringankan perekonomian

¹⁵ Kadir, *Hukum Bisnis Syari'ah dalam Al-Qur'an*, (Jakarta: Amzah, 2013), h. 82.

¹⁶ *Ibid*, h. 55.

¹⁷ Khumedi Ja'far, *Op.Cit.*, h. 120.

mereka. Karena dengan adanya sistem ini, kebutuhan pokok lainnya juga dapat terpenuhi sehingga dapat memenuhi kebutuhan tambahan.

Sistem Pembayaran Cash Bertahap Pada Pembelian Rumah bernama Indah Sejahtera Golf Residence yang ada dalam lingkungan PT. Binakaryatama Indah Perkasa telah membantu banyak masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pokoknya, karena kemudahan transaksi yang dilakukan tanpa ada hubungan dengan pihak bank sehingga tidak merepotkan dalam pembayaran angsurannya. Selain itu juga label yang menyatakan bahwa transaksi tersebut dilakukan tanpa sita, tanpa denda, dan tanpa riba yang juga menarik peminat para konsumen. Transaksi tersebut sama seperti jual beli pada umumnya, dimana bila konsumen berminat untuk membeli rumah, maka terlebih dahulu bertemu dengan developer untuk membicarakan kesepakatan harga. Setelah harga disepakati maka konsumen berkewajiban membayar uang muka atau uang panjar sebesar 40% dari harga yang telah disepakati dan sisanya dibayar secara angsur selama 24 bulan.

Transaksi tersebut sama dengan jual beli lainnya bahkan lebih mudah karena sama sekali tidak ada campur tangan dengan pihak bank. Sehingga konsumen merasa aman, nyaman dengan nuansa Islam yang mana dilakukan tanpa sita, tanpa denda, dan tanpa riba. Selain itu konsumen juga dapat menentukan design rumah sesuai keinginan.

Berdasarkan argumen di atas penelitian menurut penulis, layak untuk dilakukan penelitian lebih lanjut. Alasannya karena transaksi jual beli rumah

tanpa adanya perantara pihak bank serta transaksi yang dilakukan juga tanpa sita, tanpa denda, dan tanpa riba. Tentunya hal ini menarik penulis untuk melakukan penelitian apakah sistem pembayaran cash bertahap pada pembelian rumah tersebut sudah memenuhi syariat Islam atau belum. Karena marak berkembang pelaku bisnis yang berlabel syariah namun di dalamnya masih banyak mengandung unsur kedzaliman. Dan hal ini tanpa disadari dapat merugikan pihak lain yaitu konsumen.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalahnya sebagai berikut:

1. Bagaimana sistem pembayaran cash bertahap pada jual beli rumah di PT. Binakaryatama Indah Perkasa?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sistem pembayaran cash bertahap pada jual beli rumah di PT. Binakaryatama Indah Perkasa?

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui sistem pembayaran cash bertahap pada jual beli rumah di PT. Binakaryatama Indah Perkasa.

- b. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sistem pembayaran cash bertahap pada jual beli rumah di PT. Binakaryatama Indah Perkasa.

2. Kegunaan Penelitian

Adapun keinginan penelitian adalah sebagai berikut:

- a. Secara teoritis, bagi masyarakat penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman mengenai sistem pembayaran cash bertahap pada pembelian rumah menurut perspektif hukum Islam dan diharapkan dapat memperluas pemikiran keislaman pada umumnya Civitas Akademik Fakultas Syari'ah Jurusan Mu'amalah khususnya. Selain itu diharapkan menjadi acuan untuk penelitian selanjutnya sehingga proses pengkajian akan terus berlangsung dan mendapat hasil yang maksimal.
- b. Secara praktis, penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu syarat memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelar S.H pada Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.

F. Metode Penelitian

Penulis memperoleh data dari penelitian lapangan langsung tentang sistem pembayaran cash bertahap pada pembelian rumah yang akan dianalisa menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan induktif, alasannya untuk menarik sebuah kesimpulan dari hasil penelitian dari metode yang dipelajari

dari suatu gejala yang khusus untuk mendapatkan kaidah-kaidah yang berlaku di lapangan dan lebih umum mengenai fenomena yang menjadi objek penelitian.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian lapangan (*field research*). *Field Research*, yaitu penelitian yang dilakukan di lapangan dengan fakta yang sebenarnya. Penulis melakukan penelitian lapangan langsung kepada konsumen yang melakukan sistem pembayaran cash bertahap pada pembelian rumah di PT. Binakaryatama Indah Perkasa.

Penelitian lapangan dalam hal ini dibantu menggunakan penelitian kepustakaan (*library research*) sebagai pendukung dalam melakukan penelitian dengan menggunakan berbagai literatur yang ada di perpustakaan yang relevan dengan masalah yang diangkat untuk diteliti.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian kualitatif yaitu prosedur penelitian yang menghasilkan data-data deskriptif yang berwujud uraian dengan kalimat baik tertulis maupun lisan dari orang-orang yang menjadi objek pengamatan yang bertujuan untuk membuat pecandraan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat populasi atau daerah tertentu.¹⁸ Dalam penelitian ini menggambarkan

¹⁸Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014), h. 75.

permasalahan yang ada secara obyektif, guna mendeskripsikan pelaksanaan sistem pembayaran cash bertahap pada pembelian rumah di PT. Binakaryatama Indah Perkasa sebagaimana adanya, kemudian menganalisa berdasarkan data yang ada dari hasil penelitian dan literatur-literatur yang ada kaitannya dengan permasalahan tersebut, sehingga mendapatkan sebuah kesimpulan.

3. Data Penelitian

Adapun sumber data dari penelitian ini adalah:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti (atau petugas-petugasnya) dari sumber pertamanya.¹⁹ Yang menjadi sumber dari data primer adalah developer dan konsumen.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari pihak lain, tidak langsung diperoleh dari subjek penelitiannya. Melainkan berupa data yang diambil dari beberapa buku, dokumen dan wawancara dengan developer dan konsumen yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

4. Populasi dan Sample

Populasi adalah keseluruhan subjek penelitian. Apabila seseorang ingin meneliti semua elemen yang ada dalam wilayah penelitian, maka

¹⁹ *Ibid.*, h. 39.

penelitiannya merupakan penelitian populasi.²⁰ Adapun populasi dalam penelitian ini adalah pihak-pihak yang melakukan sistem pembayaran cash bertahap pada perumahan Indah Sejahtera Golf Residence yang berada pada lingkungan PT. Binakaryatama Indah Perkasa berjumlah 4 orang sebagai marketing/developer (penjual) dan 113 orang sebagai pembeli.

Sampel adalah sebagian atau wakil populasi yang diteliti. Dinamakan penelitian sampel apabila kita bermaksud untuk menggeneralisasikan hasil penelitian sampel. Yaitu mengangkat kesimpulan penelitian sebagai suatu yang berlaku bagi populasi.²¹ Apabila populasi penelitian berjumlah kurang dari 100 maka sampel yang diambil adalah semuanya, namun apabila berjumlah lebih dari 100 maka sampel dapat diambil 10-15% atau 20-25% atau lebih. Dalam hal ini penulis mengambil sampel sebanyak 10% dari populasi yaitu 12 orang terdiri dari marketing dan pembeli.

5. Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data dan informasi yang valid dan lengkap, maka digunakan beberapa metode sebagai berikut:

²⁰Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2014), h. 173.

²¹ Ibid., h. 174-175.

a. Observasi

Observasi adalah pengamatan dan pencatatan dengan sistematis atas fenomena-fenomena yang diteliti, dalam hal ini peneliti memperoleh data yang diperlukan dengan cara datang dan melihat ke lapangan terhadap sistem pembayaran cash bertahap pada pembelian rumah berlangsung, yaitu pada kantor pemasaran atau tempat yang biasa digunakan untuk bertransaksi pelaksanaan jual beli rumah.

b. Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu²². Dokumen dapat berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Maka dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal yang variabel berupa catatan transkrip, buku, surat kabar, dan lain sebagainya.

c. Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan. Dimana disitulah bertemunya dua orang atau lebih untuk bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan yang terkait. Yaitu dengan melakukan wawancara kepada penjual dan konsumen di PT. Binakaryatama Indah Perkasa.

²² Sugiyono, *Metode Penelitian*, (Bandung: Alfabeta, 2017), h. 240.

6. Metode Pengolahan Data

a. Pemeriksaan Data (*Editing*)

Pemeriksaan data adalah memeriksa daftar pertanyaan yang telah diserahkan oleh para pengumpul data. Tujuannya yaitu untuk menghilangkan kesalahan-kesalahan yang terdapat pada pencatatan di lapangan dan bersifat koreksi, sehingga kekurangannya dapat dilengkapi dan diperbaiki pada pengisian yang tidak sesuai dengan petunjuk dan tidak relevannya jawaban dengan pertanyaan.²³

b. Sistematika Data

Bertujuan menenempatkan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah, dengan cara melakukan pengelompokkan data yang telah diedit dan kemudian diberi tanda menurut kategori-kategori dan urutan masalah.

7. Metode Analisis Data

Analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan sejak sebelum memasuki lapangan, selama di lapangan, dan setelah selesai di lapangan.²⁴ Setelah semua data terkumpul melalui instrument pengumpulan data, selanjutnya data akan dianalisa. Metode analisa data yang digunakan dalam penelitian ini disesuaikan dengan kajian penelitian, yaitu sistem pembayaran cash bertahap pada pembelian

²³ Mardalis, *Metode Penelitian*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2008), h. 77.

²⁴ *Ibid.*, h. 245.

rumah yang kemudian ditinjau dari pandangan hukum Islam. Setelah analisis data selesai, maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif analisa kualitatif secara bertahap dan berlapis, yaitu suatu penjelasan dan penginterprestasian secara logis dan sistematis. Yang kemudian akan ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini dengan menggunakan cara berpikir induktif.



BAB II

LANDASAN TEORI

A. Akad Jual Beli

1. Pengertian Akad dan Jual Beli

Istilah “perjanjian” dalam hukum Indonesia disebut “akad” dalam hukum Islam. Kata akad berasal dari kata *al-‘aqd*, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan²⁵ Sebagai suatu istilah hukum Islam, ada beberapa definisi yang diberikan kepada akad (perjanjian):

- a) Menurut Pasal 262 *Mursyid al-Hairan*, akad merupakan “pertemuan ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan kabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad”.²⁶
- b) Keterikatan keinginan diri dengan sesuatu yang lain dengan cara yang memunculkan adanya komitmen tertentu yang disyariatkan.²⁷
- c) Terkumpulnya persyaratan serah terima atau sesuatu yang menunjukkan adanya serah terima yang disertai dengan kekuatan hukum.²⁸

²⁵Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2007), h. 68.

²⁶*Ibid.*

²⁷Karim Adiwarmarman, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2008), h. 26.

²⁸Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2014), h. 46.

d) Berkumpulnya serah terima di antara dua pihak atau perkataan seseorang yang berpengaruh pada kedua pihak.²⁹

Jual beli dan sejenisnya adalah akad. Setiap hal yang diharuskan seseorang atas dirinya sendiri baik berupa nadzar, sumpah dan sejenisnya, disebut juga sebagai akad.³⁰

Kata jual beli terdiri dari dua kata, yaitu jual dan beli. Kata jual dalam bahasa Arab dikenal dengan istilah *al-bai'* yaitu mashdar dari *bā'a-yabī'u-bai'an* yang artinya menjual. Adapun kata beli dalam bahasa Arab dikenal dengan istilah *al-syirā'* yaitu mashdar dari kata *syara'* yang artinya membeli. Dalam istilah *fiqh*, jual beli disebut dengan *al-bai'* yang berarti menjual, mengganti, atau menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Secara etimologi, jual beli diartikan sebagai pertukaran sesuatu dengan yang lain atau memberikan sesuatu untuk menukarkan sesuatu yang lain. Jual beli juga diartikan pertukaran harta dengan harta atau dengan gantinya atau mengambil sesuatu yang digantikannya itu.³¹

Hal ini sebagaimana firman Allah:

يَرْجُونَ تِجْرَةً لَّنْ تَبُورَ ﴿١٦﴾

²⁹ *Ibid.*

³⁰ Karim Adiwarman, *Op.Cit.*, h. 27.

³¹ Idri, *Hadis Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), h. 155-156.

Artinya: Mereka itu mengharapkan perniagaan yang tidak akan merugi. (Q.S. Al-Fāṭir: 29)³²

Menurut istilah (terminologi), terdapat beberapa pendapat:

- a) Menurut Ulama Hanafiah, jual beli adalah pertukaran harta (benda) dengan harta (yang lain) berdasarkan cara khusus (yang dibolehkan).
- b) Menurut Ulama Nawawi, jual beli adalah pertukaran harta dengan harta (yang lain) untuk kepemilikan.
- c) Menurut Ibnu Qudamah, jual beli adalah pertukaran harta dengan harta (yang lain) untuk saling menjadikan milik.³³

Adapun menurut Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah bahwa jual beli (*al-bai'*), yaitu tukar-menukar harta dengan harta pula dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan. Istilah lain menurut Taqi al-Din ibn Abi Bakr ibn Muhammad al-Husayni adalah pertukaran harta dengan harta yang diterima dengan *ijāb* dan *qabūl* dengan cara yang diizinkan oleh *syara'*.³⁴

Dan menurut pasal 20 ayat 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, *bai'* adalah jual beli antara benda dan benda, atau pertukaran antara benda dengan uang.³⁵

Dari definisi di atas dapat dikatakan bahwa jual beli itu dapat terjadi dengan cara pertukaran harta antara dua pihak atas dasar saling rela, dan

³²Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Op.Cit., h. 378.

³³Khumed Jafar, Op.Cit., h. 104.

³⁴Idri, Op.Cit., h. 156.

³⁵Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2012), h. 101.

memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan yaitu berupa alat tukar yang diakui sah dalam lalu lintas perdagangan.

2. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli telah disahkan oleh Al-Qur'an, Sunnah, dan Ijma'. Adapun sumber-sumber hukum jual beli ialah sebagai berikut:

a. Al-qur'an

Al-qur'an adalah kalam Allah yang diturunkan oleh-Nya melalui perantara malaikat jibril ke dalam hati Rasul dengan lafadz bahasa arab dan makna-maknanya yang benar untuk menjadi hujjah bagi Rasul atau pengakuannya sebagai Rasul, menjadi undang-undang bagi manusia yang mengikuti petunjuknya dan menjadi ibadah dengan membacanya.³⁶

Berikut beberapa ayat Al-Qur'an tentang jual beli:

1) Q.S Al-Baqarah (2): 275



Artinya: *Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. (Q.S. Al-Baqarah: 275)*³⁷

Berdasarkan penegasan tersebut dapat dipahami bahwa seakan-akan Allah memberikan perbandingan antara jual beli dan riba. Pada jual beli ada pertukaran dan penggantian yang imbang oleh pihak

³⁶ Abdul Wahhab Khalaf, *Ilmu Ushul Fiqih*, (Jakarta: Pustaka Amam, 2003), h. 18.

³⁷ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, *Op.Cit.*, h. 47.

penjual dengan pihak pembeli, serta ada manfaat dan keuntungan yang diperoleh dari kedua belah pihak dengan keuntungan yang wajar sesuai dengan usaha yang telah dilakukan. Pada riba tidak ada pertukaran dan penggantian yang seimbang itu. Hanya ada semacam pemerasan yang tidak langsung dilakukan oleh pihak empunya terhadap pihak yang sedang memerlukan waktu meminjam itu dalam keadaan terpaksa.³⁸

2) Al-Baqarah (2): 198

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ ۚ

Artinya: *Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari tuhanmu.* (Q.S. Al-Baqarah: 198)³⁹

3) An-Nisa' (4): 29

إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ

Artinya: *Kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu.* (Q.S An-Nisa': 29)⁴⁰

Maksudnya apabila pencarian harta itu dilakukan dengan perniagaan diantara kamu dengan suka sama suka, maka hal ini tidak termasuk yang dilarang dalam nash itu. Akan tetapi, kedatangannya dipaparkan Al-Qur'an sedemikian ini memberikan kesan terhadap adanya semacam kesamaran antara *tijārah* 'perniagaan' dan bentuk-

³⁸ Universitas Islam Indonesia, *Al-Qur'an dan Tafsirnya*, 1991, h. 477.

³⁹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, *Op.Cit.*, h. 31.

⁴⁰ *Ibid.*, h. 83.

bentuk muamalah lain yang diidentifikasi sebagai memakan harta orang lain dengan cara yang batil.

Perniagaan merupakan jalan tengah yang bermanfaat antara produsen dan konsumen, yang dilakukan dengan memasarkan barang. Dengan demikian, terdapat usaha untuk memperbaiki produk dan memudahkan perolehannya sekaligus. Jadi, perniagaan ini berarti pelayanan antara kedua belah pihak, saling mendapatkan manfaat melalui pelayanan ini. Perolehan manfaat yang didasarkan pada kemahiran dan kerja keras, tetapi pada waktu yang sama dapat saja diperoleh keuntungan atau kerugian.⁴¹

b. Hadis

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ : أَيُّ الْكُسْبِ أَطْيَبُ؟
قَالَ "عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ" (رواه التِّرْمِذِيُّ وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ)⁴²

Artinya: Dari Rif'ah bin Rafi; ra. Bahwasanya Nabi Saw pernah ditanya, "pekerjaan apakah yang paling baik?" Beliau menjawab, "Pekerjaan seseorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang baik". (HR. Al-Bazzar dan dianggap shahih menurut Hakim).

c. Ijma'

Dalam masalah-masalah yang tidak diatur secara tegas dalam Al-Qur'an ataupun Sunnah, sehingga hukumnya harus dicari melalui ijtihad, jelas terbuka peluang untuk berbeda pendapat. Berkenaan dengan ini, para mujtahid diberi kebebasan, bahkan keharusan untuk

⁴¹Sayyid Quthb, *Tafsir Fi Zhalalil Qur'an*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 342.

⁴²Hafidh Ibnu Hajr Al-Asqalani, *Bullughul Maram*, (Jakarta: Pustaka Amani, 1996), h. 303.

bertindak atau berfatwa sesuai dengan hasil ijtihadnya masing-masing.⁴³

Ijma' ulama dari berbagai kalangan mazhab telah bersepakat akan disyariatkannya dan dihalalkannya jual beli. Jual beli sebagai mu'amalah melalui sistem barter telah ada sejak zaman dahulu. Islam datang memberi legitimasi dan memberi batasan dan aturan agar dalam pelaksanaannya tidak terjadi kezaliman atau tindakan yang dapat merugikan salah satu pihak. Selain itu, dalam konteks Indonesia juga ada legitimasi dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 56-115.⁴⁴

3. Rukun dan Syarat Sah Jual Beli

a. Rukun Jual Beli

Jual beli merupakan suatu akad, dan dipandang sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat jual beli. Menurut Mazhab Hanafi rukun jual beli hanya *ijāb* dan *qabūl* saja. Menurut mereka yang menjadi rukun dalam jual beli itu hanyalah kerelaan antara kedua belah pihak untuk berjual beli. Namun, karena unsur kerelaan berhubungan dengan hati yang sering tidak kelihatan, maka indikator yang menunjukkan kerelaan tersebut dari kedua belah pihak. Dapat dalam bentuk perkataan (*ijāb* dan *qabūl*) atau dalam

⁴³Lahmuddin Nasution, *Pembaruan Islam Dalam Mazhab Syafi'i*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2001), h. 84.

⁴⁴ Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), h. 25.

bentuk perbuatan, yaitu saling memberi (penyerahan barang dan penerimaan uang).⁴⁵ Berikut rukun jual beli :

- 1) Penjual, yaitu pemilik harta yang menjual barangnya atau orang yang diberi kuasa untuk menjual harta orang lain.
- 2) Pembeli, yaitu orang yang cakap dan dapat membelanjakan hartanya (uangnya).
- 3) Barang Jualan, yaitu sesuatu yang diperbolehkan oleh *syara'* untuk dijual dan diketahui sifatnya oleh pembeli.
- 4) *Şigat*, yaitu persetujuan antara pihak penjual dan pihak pembeli untuk melakukan transaksi jual beli, dimana pihak pembeli menyerahkan uang dan pihak penjual menyerahkan barang, baik transaksi menyerahkan barang lisan maupun tulisan.⁴⁶
- 5) Harga⁴⁷

Menurut sebagian ulama seperti al-Nawawi, al-Mutawalli, al-Baghwi dan beberapa ulama lain, *şigat al-'aqd* itu tidak menjadi rukun, tetapi hanya merupakan adat kebiasaan saja. Apabila adat yang berlaku dianggap cukup meskipun tanpa lafal, maka sah akadnya karena tidak ada satu dalil yang terang untuk mewajibkan lafal

⁴⁵ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), h. 118.

⁴⁶ Khumedi Ja'far, *Op.Cit.*, h. 104-105.

⁴⁷ Siti Mujiatun, *Jual Beli dalam Perspektif Islam dalam Jurnal Riset Akuntansi dan Bisnis*, (Medan: Vol. 13. No. 2, September 2013), h. 214.

tersebut.⁴⁸ Menurut Hukum Ekonomi Syari'ah, unsur jual beli ada tiga, yaitu:

- 1) Pihak-pihak. Pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian jual beli terdiri atas penjual, pembeli, dan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut.
- 2) Objek. Objek terdiri atas benda yang berwujud dan yang tidak berwujud, yang bergerak dan yang tidak bergerak serta terdaftar maupun tidak terdaftar.
- 3) Kesepakatan. Kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan dan isyarat, ketiganya mempunyai makna hukum yang sama.⁴⁹

b. Syarat Sah Jual Beli

Adanya syarat-syarat ini dimaksudkan untuk menjamin bahwa jual beli yang dilakukan akan membawa kebaikan bagi kedua belah pihak, menghindari pertentangan di antara manusia, serta menghindari jual beli yang mengandung unsur penipuan, dan lain-lain.⁵⁰ Berikut syarat sah jual beli:

1. Syarat orang yang berakad. Ulama fikih sepakat, bahwa orang yang melakukan akad jual beli harus memenuhi syarat:
 - a) Berakal. Dengan demikian, jual beli yang dilakukan anak kecil yang belum berakal hukumnya tidak sah. Hal ini sesuai firman

⁴⁸ Idri, *Op.Cit.*, h. 172.

⁴⁹ Mardani, *Op.Cit.*, h. 102.

⁵⁰ Rachmat Syafe'I, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 76.

Allah dalam Q.S. An-Nisa (4) 5 yang berbunyi “*dan janganlah kamu berikan kepada orang-orang yang bodoh*”. Pada ayat tersebut dijelaskan bahwa harta tidak boleh diserahkan kepada orang bodoh. *‘Illat* larangan tersebut karena orang bodoh tidak cakap dalam mengendalikan harta, begitupun dengan orang gila dan anak kecil, sehingga orang gila dan anak kecil juga tidak sah melakukan *ijāb dan qabūl*.⁵¹

Jumhur ulama berpendapat, bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu, harus telah akil *balīg* dan berakal. Apabila orang yang berakad itu masih *mumayyiz*, maka akad jual beli itu tidak sah, sekalipun mendapat izin dari walinya. Jual beli yang telah menjadi tradisi adat istiadat yang dilakukan anak kecil dapat dibenarkan. Berbeda apabila jual beli itu nilainya besar seperti menjual kambing, sepeda dan sebagainya. Sebab, apabila terjadi sengketa, maka akan berakhir di pengadilan. Sedangkan pengakuan atau kesaksian anak kecil yang dibawah umur tidak mempunyai kekuatan hukum. Dengan demikian sebagai patokannya adalah nilai barang itu apakah pantas dibawa ke pengadilan atau tidak.⁵²

70. ⁵¹Sohari Sahroni, Ru’fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), h.

⁵² M. Ali Hasan, *Op.Cit.*, h. 119-120.

b) Orang yang melakukan akad itu adalah orang yang berbeda.

Maksudnya, seseorang tidak dapat bertindak sebagai pembeli dan penjual dalam waktu yang bersamaan.

2. Syarat yang terkait dengan *ijāb* dan *qabūl*. Ulama fikih menyatakan bahwa syarat *ijāb* dan *qabūl* sebagai berikut:

a) Orang yang mengucapkannya telah akil *balīg* dan berakal.

Ulama Hanafiah memandang bahwa seorang anak yang berakal dan *mumayyiz* (berumur tujuh tahun, tetapi belum *balīg*) dapat menjadi akad. Ulama Malikiyah dan Hanabilah berpendapat bahwa semua itu bergantung terhadap izin walinya. Adapun menurut ulama Syafi'iyah, anak *mumayyiz* yang belum *balīg* tidak boleh melakukan akad sebab ia belum dapat menjaga agama dan hartanya. Sebagian ulama ada yang berpendapat bahwa yang disebut orang-orang yang belum sempurna akal nya adalah anak yatim yang masih kecil atau orang dewasa yang tidak mampu mengurus hartanya.⁵³

b) *Qabūl* sesuai dengan *ijab*

c) *Ijāb* dan *Qabūl* dilakukan dalam satu majlis. Maksudnya kedua belah pihak yang melakukan akad jual beli hadir dan membicarakan masalah yang sama.

⁵³Buchari Alma, Donni Juni Priansa, *Manajemen Bisnis Syariah*, (Bandung: Alfabeta, 2014), h. 144.

Berkenaan dengan hal ini, mazhab Hanafi dan Mazhab Maliki mempunyai pandangan lain, bahwa *ijāb* dan qabūl boleh saja diantarai oleh waktu, dengan perkiraan bahwa pihak pembeli mempunyai kesempatan untuk berpikir.⁵⁴

3. Syarat yang diperjualbelikan, adalah sebagai berikut:

- a) Barang dan harganya diketahui (nyata)
- b) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia
- c) Dapat diserahkan pada akad berlangsung, atau pada waktu yang telah disepakati bersama ketika akad berlangsung
- d) Baik barang atau uang yang dijadikan objek transaksi itu betul-betul telah menjadi milik orang yang melakukan transaksi. Hal ini mengandung arti tidak boleh menjual barang orang lain atau membelanjakan uang orang lain, kecuali ada izin atau kuasa dari orang yang memilikinya.⁵⁵
- e) Barang yang dijual haruslah milik sempurna (milik sendiri). Tidak sah jual beli jika barang yang dijualnya, bukan miliknya sendiri tetapi milik orang lain kecuali ada pendelegasian hak dengan memberikan kuasa kepadanya.

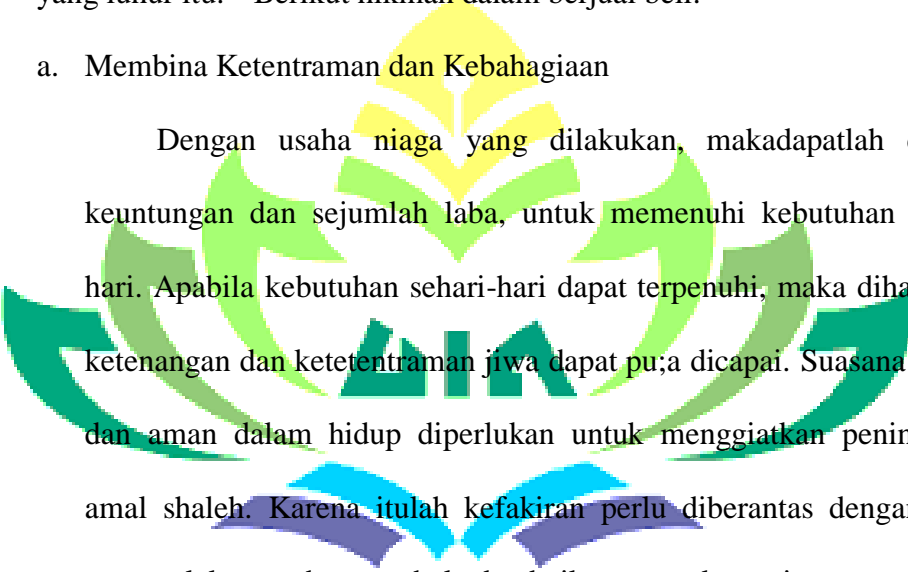
⁵⁴ M. Ali Hasan, *Op.Cit.*, h. 121.

⁵⁵ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, (Jakarta Timur: Kencana, 2003), h. 197.

4. Hikmah Jual Beli

Berlandaskan kepada falsafah hidup muslim: “*sesungguhnya shalatku, ibadahku, dan matiku karena Allah*”, maka setiap usaha apapun yang halal tidak terlepas dari tujuan memperoleh ridha Allah Swt. Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang. Demikianlah falsafah hidup muslim yang beriman dan bertakwa, berniaga, berjual beli atau melakukan gerak dalam bisnis, mata hatinya selalu terarah kepada tujuan filosofis yang luhur itu.⁵⁶ Berikut hikmah dalam berjual beli:

a. Membina Ketentraman dan Kebahagiaan



Dengan usaha niaga yang dilakukan, makadapatlah dicapai keuntungan dan sejumlah laba, untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Apabila kebutuhan sehari-hari dapat terpenuhi, maka diharapkan ketenangan dan ketentraman jiwa dapat pula dicapai. Suasana tenang dan aman dalam hidup diperlukan untuk meningkatkan peningkatan amal shaleh. Karena itulah kefakiran perlu diberantas dengan jalan menggalakan usaha yang halal dan baik, termasuk perniagaan.

b. Memenuhi Nafkah Keluarga

Satu diantara kewajiban seorang Muslim ialah memberikan nafkah kepada keluarga, yang meliputi istri, anaka-anak dan tanggungan lainnya. Untuk melaksanakan kewajiban tersebut maka

⁵⁶Sohari Sahrani, Ru'fah Abdullah., *Op.Cit.*, h. 97.

jalan yang tepat ialah berusaha dan bekerja, terutama usaha perdagangan yang benar.

c. Memenuhi Hajat Masyarakat

Dengan menjual sebuah barang kebutuhan yang kurang atau memang tadinya tidak ada di satu tempat, berarti telah menolong masyarakat setempat secara tidak langsung. Kelebihan saudagar muslim di sini (di samping memperoleh laba yang memadai), juga karena niat sucinya itu. Setiap niat yang baik, tidak ragu lagi akan mendapatkan pahala dari Allah Swt.

d. Sarana Ibadah

Kekayaan yang diperoleh dari bekerja seperti berdagang dapat digunakan sebagai sarana melaksanakan ibadah. Salah satu ibadah yang memerlukan biaya ialah naik haji ke Baitullah. Selain itu beruntunglah seorang muslim yang dapat menunaikan zakat malnya setiap tahun. Semakin banyak jumlah kekayaan, semakin tinggi pula jumlah zakatnya. Disinilah kelebihan kaum saudagar yang briman dan bertakwa, yaitu dapat menjadi “tangan atas” (pemberi) dibandingkan dengan kaum *fuqarā* dan *masākīn* yang menjadi “tangan bawah” (pihak yang diberi).

e. Sedekah

Memberikan sedekah kepada fakir miskin adalah kebajikan yang dituntut agama. Dalam Al-Qur'an banyak banyak ayat-ayat yang

mengandung Untuk menjadi dermawan dalam kebajikan, dibutuhkan harta (*māl*). Harta bisa diperoleh dari usaha yang halal.

f. Menolak Kemungkaran

Diantara tujuan ideal berniaga dan berusaha ialah berusaha menolak sejumlah kemungkaran yang mungkin dapat terjadi pada diri orang yang menganggur. Dengan bekerja dan berusaha, berarti menghilangkan salah satu sifat dan sikap yang buruk, berupa kemalasan dan pengangguran. Adanya kesempatan kerja terbuka, berarti menghambat keadaan yang negatif.

B. Jual Beli *Istiṣnā'*

1. Pengertian *Istiṣnā'*

Istiṣnā' merupakan jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli. Secara bahasa *istiṣnā'* diambil dari kata *ṣāna'a* yang artinya membuat kemudian ditambah huruf *alif*, *sin* dan *ta'* menjadi *istiṣnā'* yang artinya meminta dibuatkan sesuatu. Secara terminologi, *istiṣnā'* berarti akad dimana *ṣāni'* (pembuat) membuat sesuatu tertentu dalam perjanjian, yaitu akan menjual sesuatu yang dibuat oleh *ṣāni'* dengan bahan dan pekerjaan berasal dari *ṣāni'*.⁵⁷

⁵⁷ Yadi Janwari, *Fikih Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015), h. 40.

Secara operasional, *istiṣnā'* merupakan kontrak penjualan antara *mustaṣni'* (pemesan) dan *ṣāni'* (pembuat). Dalam kontrak ini *ṣāni'* menerima pesanan dari *mustaṣni'* untuk membuat barang (*maṣnū'*) menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada *mustaṣni'*, serta kedua belah pihak bersepakat atas harga serta sistem pembayarannya. Pengertian ini selaras dengan yang disampaikan oleh *al-Kasani* bahwa *Istiṣnā'* ialah akad yang terjalin antara pemesan sebagai pihak pertama dan seorang produsen suatu barang atau yang serupa sebagai pihak kedua, agar pihak kedua membuatkan suatu barang sesuai yang diinginkan oleh pihak pertama dengan harga yang disepakati diantara keduanya.⁵⁸

Dalam fatwa DSN-MUI dijelaskan bahwa jual beli *istiṣnā'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustaṣni'*) dan penjual (pembuat, *ṣāni'*).⁵⁹ Pada dasarnya, pembiayaan *Istiṣnā'* merupakan transaksi jual beli cicilan pula seperti transaksi murabahah muajjal. Namun, berbeda dengan jual beli murabahah di mana barang diserahkan di muka sedangkan uangnya

⁵⁸ *Ibid.*

⁵⁹ Adiwarman Karim, *Bank Islam*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2014), h. 125.

dibayar cicilan, dalam jual beli *istiṣnā'* barang diserahkan dibelakang, walaupun uangnya juga sama-sama dibayar secara cicilan.⁶⁰

Wahbah Zuhaili mengemukakan *istiṣnā'* adalah akad dimana seorang produsen mengerjakan sesuatu yang dinyatakan dalam perjanjian, yakni akad untuk membeli sesuatu yang dibuat oleh seorang produsen dan barang serta pekerjaan dari pihak produsen tersebut. Sedangkan Hujji Al-Kurdi menjelaskan *istiṣnā'* adalah permintaan untuk mengerjakan sesuatu yang khusus kepada pihak produsen (tukang).⁶¹ Sedangkan Al-Fikri memberikan definisi *istiṣnā'* sebagai berikut: *Istiṣnā'* adalah suatu permintaan untuk mengerjakan sesuatu yang tertentu menurut cara tertentu yang materinya (bahannya) dari pihak pembuat (tukang).⁶²

Misalnya, seorang memesan kepada tukang kayu untuk membuat rak buku atau kursi dengan tipe tertentu, kemudian membayarnya ketika rak buku tersebut telah selesai. Semua bahannya disediakan oleh tukang kayu. Apabila bahan yang dibuat berasal dari pihak pemesan, maka akadnya bukan *istiṣnā'* melainkan *ijārah*.

Dalam kontrak *istiṣnā'*, pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembayarannya atas transaksi jual beli dengan akad *istiṣnā'* dapat dilakukan di muka, dengan cara angsuran, dan atau ditangguhkan

⁶⁰ *Ibid*, h.126.

⁶¹ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT.Rajagrafindo Persada, 2016), h. 101.

⁶² Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Syariah*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016), h.

sampai waktu pada masa yang akan datang. Penetapan harga jual atas objek *istiṣnā'* wajib di tetapkan berdasarkan kesepakatan antara lembaga pembiayaan dan konsumen sebagai pembeli atau pemesan di awal perjanjian dan tidak boleh berubah selama masa *istiṣnā'*.

Keberadaan *Istiṣnā'* telah memberikan satu alternatif bagi lembaga keuangan syariah dewasa ini untuk keluar dari jebakan bunga. Mekanisme *istiṣnā'* berbeda dengan mekanisme bunga dalam tataran implementasinya. Salah satu syarat yang paling penting pada akad *istiṣnā'* adalah pada bahan mentah (*raw material*) dari barang pesanan tersebut harus disediakan sendiri oleh pembuat. Apabila bahan mentah berasal dari pemesan, perjanjian ini tidak bisa disebut sebagai akad *istiṣnā'* tetapi menjadi akad *ijārah*.⁶³

Mekanisme pembayaran *istiṣnā'* harus disepakati dalam akad dan dapat dilakukan dengan tiga cara yaitu:

- a. Pembayaran di muka, yaitu pembayaran dilakukan secara keseluruhan pada saat akad sebelum asset *istiṣnā'* diserahkan oleh bank syariah kepada pembeli akhir (nasabah).
- b. Pembayaran dilakukan pada saat penyerahan barang, yaitu pembayaran dilakukan pada saat barang diterima oleh pembeli akhir.

Cara pembayarannya ini dimungkinkan adanya pembayaran termin

⁶³ Yadi Janwari, *Op.Cit.*, h. 42.

sesuai dengan progress pembuatan asset *istiṣnā'*. Cara pembayaran ini yang umum dilakukan dalam pembiayaan istishna bank syariah.

- c. Pembayaran ditangguhkan, yaitu pembayaran dilakukan setelah asset *istiṣnā'* diserahkan oleh bank kepada pembeli akhir.⁶⁴

Jumhur memasukkan *istiṣnā'* pada akad salam, maka harga barang harus diserahkan pada waktu akad. Jika terjadi pembatalan dari pihak pemesan, tentu saja penjual dapat menuntut karena akad ini sama dengan akad salam, maka tidak ada hak *khiyār*. Pemesan hanya bisa membatalkan akad apabila barang yang dibuat tidak sesuai dengan karakteristik pesanan.⁶⁵

Setiap perjanjian yang dibuat oleh manusia satu dengan yang lain pasti akan berakhir. Dan hal itu sangat lazim terjadi pada suatu hal yang diadakan, seperti halnya kehidupan manusia di dunia akan berakhir dengan kematian. Maka kontrak *istiṣnā'* biasa berakhir berdasarkan kondisi-kondisi berikut:

- a. Dipenuhinya kewajiban secara normal oleh kedua belah pihak
- b. Persetujuan bersama kedua belah pihak untuk menghentikan kontrak

⁶⁴ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Gema Insani, 2016), h. 147.

⁶⁵ Rozalinda, *Op.Cit.*, h. 105.

- c. Pembatalan hukum kontrak ini jika muncul sebab yang masuk akal untuk mencegah dilaksanakannya kontak penyelesaiannya, dan masing-masing pihak bisa menuntut pembatalannya.⁶⁶

2. Dasar Hukum Istishna'

a. Al-Qur'an

Al-Qur'an memang tidak pernah secara spesifik menyinggung masalah *istishnā'*, namun demikian dalil diperbolehkan jual beli *istishnā'* dapat dipahami dari keumuman dalil diperbolehkannya jual beli. Berdasarkan hal ini, maka dasar hukum diperbolehkannya jual beli *istishnā'* berdasarkan ayat-ayat jual beli.

a) Firman Allah dalam surat Al-Baqarah (2) 282.



يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الْحَقُّ الَّذِي عَلَيْهِ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا بَيِّضْ مِنْهُ شَيْئًا

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. (Q.S: Al-Baqarah ayat 282)⁶⁷

⁶⁶ Muhamad, *Op.Cit.*, h. 299.

⁶⁷Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung: PT.Sygma Examedia Arkanleema, 2009), h.48.

Kata “*dain*” (utang) terdapat antara dua orang yang hendak berjual beli, karena yang seorang meminta supaya dia tidak membayar tunai, melainkan dengan utang. Muamalah seperti ini dibolehkan syarak dengan syarat, ditangguhkannya pembayaran itu sampai tempo yang ditentukan.

“*Dan hendaklah menuliskan seorang juru tulis di antaramu,*” menurut keterangan Atha’, Sya’bi dan lain-lain. Wajib menuliskan sekalian jual beli yang ditangguhkan pembayarannya, seperti pesanan, qiradh dan lain-lain, karena demikian menurut zahir ayat. Begitu juga orang yang diminta untuk menuliskannya wajib memperkenankannya. Menurut keterangan sebagian ulama, wajib memperkenankannya itu hanya kalau tidak ada orang lain yang pandai menuliskannya. Menurut jumhur, perintah itu hanya perintah sunah bukan wajib.⁶⁸

b) Firman Allah dalam surat An-Nisa’ (4) 29

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (Q.S. An-Nisa’: 29).*⁶⁹

⁶⁸ Abdul Halim Hasan Binjai, *Tafsir Al-Ahkam*, (Jakarta: Kencana, 2006), h. 168-169.

⁶⁹ Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahnya*, *Op.Cit.*, h. 83.

Berdasarkan ayat di atas, maka jual beli *istiṣnā'* diperbolehkan karena berlakunya ayat secara umum. Allah berfirman: “*Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba*”. Allah tidak berfirman “*Allah telah menghalalkan jual beli salam, Allah telah menghalalkan khiyār, Allah telah menghalalkan jual beli murabahah*”. Akan tetapi Allah berfirman secara umum, yaitu menghalalkan jual beli. Kemudian ketika mengharamkan, Allah secara khusus menyebut riba. Hal ini menunjukkan bahwa jual beli yang dihalalkan jauh lebih banyak daripada jual beli yang diharamkan.⁷⁰

b. Hadis

عَنْ أَنَسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ : أَنَّهُ مَشَى إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِخُبْزِ شَعِيرٍ وَإِهَالَةٍ سَنَخَةٍ وَلَقَدْ رَهَنَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ دِرْعًا لَهُ بِالْمَدِينَةِ عِنْدَ يَهُودِيٍّ وَأَخَذَ مِنْهُ شَعِيرًا لِأَهْلِهِ مِنْهُ سَعِيرًا^{٧١}

Artinya: *Dari Anas Ra. : Dia menemui Nabi Saw sambil membawa roti gandum dengan olesan lemak di atasnya. Nabi Saw menggadaikan baju besinya kepada seorang Yahudi di Madinah untuk membeli gandum bagi keluarganya.*”

c. Ijma'

Menurut jumhur ulama, jual beli *istiṣnā'* merupakan jenis khusus dari jual beli salam sehingga ketentuan *istiṣnā'* mengikuti ketentuan salam

⁷⁰Imam Mustofa, *Op.Cit.*, h. 69.

⁷¹ Hafidz Ibnu Abdillah bin Yazid Al-Qozwiny, *Sunan Ibnu Majah Jilid II*, (Daar Al-Fikriy, Beirut Libanon, 1990/1415), h. 18.

meskipun sebagian ulama mazhab melarang hal ini. Beberapa fuqaha kontemporer berpendapat *istiṣnā'* adalah sah atas dasar qiyas dan aturan umum syariah karena itu memang jual beli biasa dan penjual akan mampu menyerahkan barang pada saat penyerahan.⁷² Selain itu jumhur ulama fiqh dari Hanafiyah, Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah membolehkan jual beli angsuran dengan meninggikan harga jual dibanding dengan harga tunai. Yang sependapat juga di antaranya Syaikh Abdul Aziz bin Baz dan Yusuf Qardhawi. Mereka mendasarkan kepada Al-Qur'an, sunnah, dan ijtihad berikut: 1. Keumuman firman Allah “Allah menghalalkan jual beli” (QS. Al-Baqarah (2) 275) dan “tidak ada dosa bagi kamu untuk mencari karunia dari sisi Tuhan-Mu” (QS. Al-Baqarah (2) 198). 2. Hadis Rasulullah saw yang berbunyi: Apabila terjadi perbedaan antara dua jenis barang maka belilah olehmu yang kamu sukai. (HR. Muslim) 3. Hukum asal dalam jual beli bahwa pedagang memiliki kebebasan dalam menentukan harga, asalkan tidak melampaui batas, dan zalim. 4. Berdasarkan qiyas terhadap jual beli salam, di mana barang diserahkan kemudian, maka boleh menaikkan harga barang.⁷³

d. Perundang-Undangan dan Fatwa DSN-MUI

⁷² Ruslan Abdul Ghofur, *Konstruksi Akad dalam Pengembangan Produk Perbankan Syariah di Indonesia dalam Jurnal Al-'adalah*, (Lampung: Vol. XII, No. 3, Juni 2015), h. 495.(On-Line) tersedia di <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/adalah/article/view/203> (23 Maret 2019, pukul 20:30 WIB), dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

⁷³ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 113.

Undang-undang pertama yang menyebutkan istilah *istiṣnā'* UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Dalam pasal 1 ayat 5 disebutkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam dan *istiṣnā'*.

Penggunaan *istiṣnā'* tampak pula dalam Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor PER-04/BL/2007 tentang Akad-akad yang digunakan dalam Kegiatan Perusahaan Pembiayaan berdasarkan Syariah. Dalam pasal 1 ayat 3 disebutkan bahwa yang dimaksud dengan *istiṣnā'* adalah akad pembiayaan untuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual dengan harga yang disepakati bersama oleh para pihak. Sedangkan dalam fatwa DSN-MUI 06/DSN-MUI/2000 menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan jual beli *istiṣnā'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual.⁷⁴

3. Rukun dan Syarat

Adapun rukun *istiṣnā'* sebagai berikut:

- a. *Al-ʿAqidain* (dua pihak yang melakukan transaksi) harus mempunyai hak membelanjakan harta

⁷⁴ Yadi Janwari, *Op.Cit.*, h. 43.

- b. *Ṣigat*, yaitu segala sesuatu yang menunjukkan aspek suka sama suka dari kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli
- c. Objek yang ditransaksikan, yaitu barang produksi

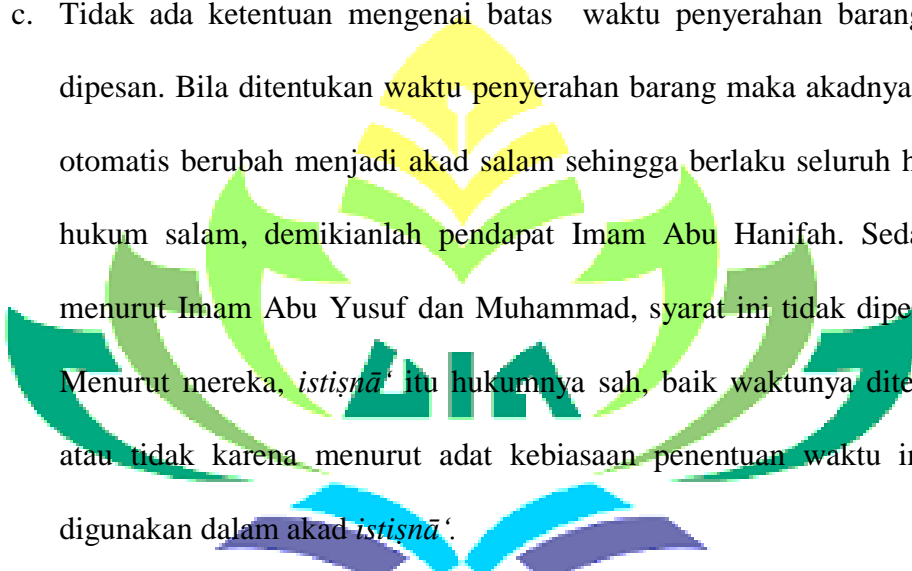
Syarat *istiṣnā'* menurut pasal 104-108 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah sebagai berikut:⁷⁵

- a. Bai' *Al-Istiṣnā'* mengikat setelah masing-masing pihak sepakat atas barang yang dipesan.
- b. Bai' *Al-Istiṣnā'* dapat dilakukan pada barang yang bisa dipesan.
- c. Dalam Bai' *Al-Istiṣnā'* identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai permintaan pemesanan
- d. Pembayaran dalam Bai' *Al-Istiṣnā'* dilakukan pada waktu dan tempat yang disepakati
- e. Setelah akad jual beli pesanan mengikat, tidak ada satupun boleh tawar menawar kembali terhadap isi akad yang sudah disepakati.
- f. Jika objek dari barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasi, maka pemesanan dapat dapat menggunakan hak pilihnya untuk melanjutkan atau membatalkan pemesanan.

Selain hal-hal yang disebutkan diatas, berikut syarat lainnya dalam *istiṣnā'*:⁷⁶

⁷⁵ Mardani, *Op.Cit.*, h. 125.

⁷⁶ Rozalinda, *Op.Cit.*, h. 104.

- 
- a. Menjelaskan tentang jenis barang yang dibuat, macam, kadar, dan sifatnya karena barang tersebut adalah barang yang dijual (objek akad). Syarat ini penting untuk menghilangkan unsur jahalah yang bisa membatalkan akad.
 - b. Barang yang dipesan merupakan barang yang biasa digunakan untuk keperluan dan sudah umum digunakan, seperti pakaian, perabotan rumah, furniture, dan sebagainya.
 - c. Tidak ada ketentuan mengenai batas waktu penyerahan barang yang dipesan. Bila ditentukan waktu penyerahan barang maka akadnya secara otomatis berubah menjadi akad salam sehingga berlaku seluruh hukum-hukum salam, demikianlah pendapat Imam Abu Hanifah. Sedangkan menurut Imam Abu Yusuf dan Muhammad, syarat ini tidak diperlukan. Menurut mereka, *istiṣnā'* itu hukumnya sah, baik waktunya ditentukan atau tidak karena menurut adat kebiasaan penentuan waktu ini bisa digunakan dalam akad *istiṣnā'*.

Dalam Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 menjelaskan tiga aspek dalam jual beli *istiṣnā'*⁷⁷ yaitu: *Pertama*, ketentuan tentang pembayaran, meliputi (1) alat bayar harus diketahui dengan jelas (2) pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan (3) pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan utang. *Kedua*,

⁷⁷Dewan Syariah Nasional, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, (Jakarta: Erlangga, 2014), h. 75.

ketentuan tentang barang. Dalam hal barang yang dijadikan sebagai objek dalam *istiṣnā'* disyaratkan sebagai berikut: (1) harus jelas cirri-cirinya dan dapat diakui sebagai utang (2) harus dapat dijelaskan spesifikasinya (3) penyerahannya dilakukan kemudian (4) waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan (5) pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya (6) tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan (7) dalam hal cacat barang atau tidak sesuai kesepakatan, pemesan memiliki hak pilih untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

Ketiga, ketentuan lain yang menetapkan bahwa (1) adalah hal pesanan itu sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, maka hukumnya mengikat (2) semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan diatas berlaku pula pada jual beli *istiṣnā'* (3) jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

4. Sifat Akad *Istiṣnā'*

Akad *istiṣnā'* adalah akad tidak mengikat, baik bagi *ṣāni'* (produsen) maupun *mustaṣni'* (pemesan). Oleh karena itu, bagi masing-masing pihak ada hak pilih untuk melangsungkan atau membatalkan akad dan berpaling dari akad sebelum *mustaṣni'* melihat barang. Apabila *ṣāni'* menjual barang

yang dibuatnya sebelum *mustaṣni*‘ melihat barang hukum akadnya sah karena akadnya tidak mengikat. Imam Abu Hanifah dan mayoritas pengikutnya menggolongkan akad *istiṣnā*‘ ke dalam jenis akad yang tidak mengikat.⁷⁸

Jumhur ulama yang memasukkan akad *istiṣnā*‘ ke dalam kategori jual beli salam menyatakan, bahwa akad *istiṣnā*‘ (mengikat kedua belah pihak). Oleh karena itu apabila syarat-syarat telah terpenuhi, maka akad itu tidak bisa dibatalkan oleh salah satu pihak. Dalam hal ini jumhur ulama memasukkan *istiṣnā*‘ pada akad salam, maka harga barang harus diserahkan pada waktu akad. Jika terjadi pembatalan dari pihak *ṣāni*‘, tentu saja pihak *mustaṣni*‘ dapat menuntut *ṣāni*‘ untuk mengembalikan uang yang sudah dibayarnya.

Abu Yusuf berpendapat bahwa akad *istiṣnā*‘ sebagai salah satu akad yang mengikat. Dengan demikian apabila telah jatuh tempo penyerahan barang, dan produsen berhasil membuat barang sesuai pesanan, tidak ada hak bagi konsumen untuk mengundurkan diri. Sebagaimana produsen yang tidak berhak menjual hasil produksinya kepada orang lain. Untuk menghindari konflik dan kerugian bagi para pihak tampaknya pandangan Abu Yusuf inilah yang lebih kuat, bahwa akad *istiṣnā*‘ bersifat mengikat.⁷⁹

5. Perbedaan Salam dan Istiṣnā‘

⁷⁸Panji Adam, *Fikih Muamalah Maliyah*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2017), h. 79.

⁷⁹*Ibid.*, h. 80.

Dari sisi pembuat, hukum kontrak dalam *istiṣnā'* adalah tetapnya kepemilikan yang mengikat jika pemesan telah melihat dan rela atau suka dengan barang pesannya. Jual beli *istiṣnā'* berbeda dengan jual beli salam sebagaimana dijelaskan sebagai berikut:⁸⁰

No	Subjek	Salam	Istiṣnā'	Ketentuan
1	Pokok kontrak	<i>Muṣlām fīh</i>	<i>Maṣnū'</i>	Barang ditangguhkan dengan spesifikasi tertentu
2	Harga	Dibayar saat kontrak	Bisa saat kontrak, bisa diangsur dan bisa dikemudian hari	Cara menyelesaikan pembayaran merupakan perbedaan utama antara salam dan <i>istiṣnā'</i>
3	Sifat kontrak	Mengikat secara asli	Mengikat secara ikutan	Salam mengikat semua pihak sejak terjadinya kontrak, sedangkan <i>istiṣnā'</i> menjadi pengikat untuk melindungi produsen. Dengan demikian maa

⁸⁰ Imam Mustofa, *Op.Cit.*, h. 97-98.

				tidak ditinggalkan begitu saja oleh konsumen secara tidak bertanggungjawab
4	Kontrak parallel	Salam parallel	<i>Istiṣnā'</i> parallel	Baik salam maupun <i>istiṣnā'</i> sah, asalkan kedua kontrak secara hukum terpisah
5	Objek Kontrak	Barang-barang yang jelas spesifikasinya dan bisa barang atau komoditas alami yang bukan buatan manusia, seperti buah-buahan.	Barang-barang yang jelas spesifikasinya dan harus barang yang dapat dibuat oleh tangan manusia atau mesin.	Objek akad salam lebih luas dibanding <i>istiṣnā'</i> yang hanya terbatas barang yang dapat dibuat dengan keterampilan atau mesin

6. Jenis-jenis *Istiṣnā'*

a. *Istiṣnā'* Klasik

Kontrak *istiṣnā'* klasik adalah *istiṣnā'* yang selama ini dibahas secara saksama oleh para ulama terdahulu di dalam kepustakaan yurisprudensi

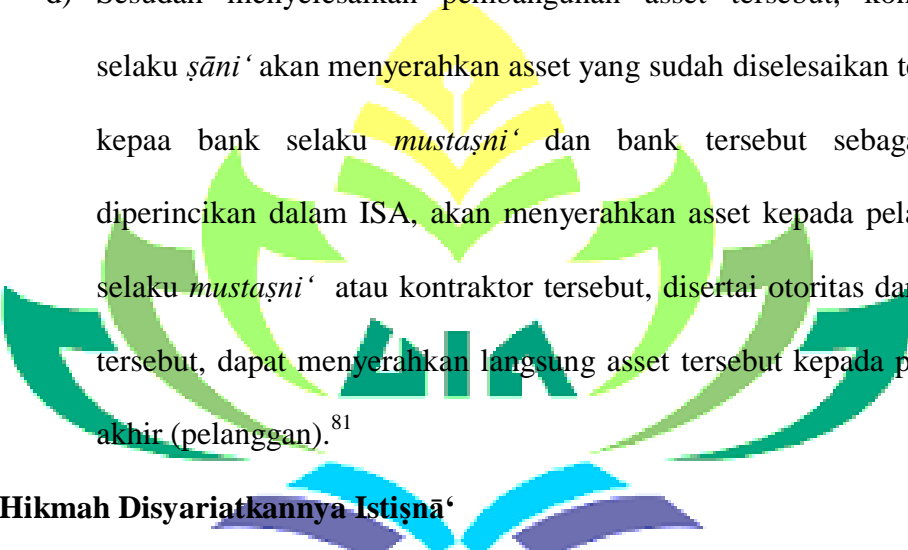
Islam. *Istiṣnā'* jenis ini hanya melibatkan dua pihak, yaitu pembeli selaku *mustaṣni'* dan pamanufaktur selaku *ṣāni'*. Seperti ilustrasi berikut ini:

- a) Pelanggan meminta pamanufaktur membangun baginya suatu asset terperinci dengan suatu harga yang disepakati, yang mana dapat dibayar selama suatu periode yang disepakati sebelumnya atau dengan basis tunai.
- b) Pelanggan membayar harga asset yang sudah disepakati tersebut kepada pamanufaktur, dengan basis angsur atau kontan.
- c) Pamanufaktur menyerahkan asset yang sudah diselesaikan kepada pelanggan pada tanggal yang telah ditentukan.

b. *Istiṣnā'* Paralel

Istiṣnā' paralel terdiri dari dua rangkaian kontrak *istiṣnā'* terpisah, yaitu kontrak pertama antara pembeli akhir (pelanggan) dan penjual (bank), yang bertanggungjawab menyerahkan asset terperinci kepada pembeli tersebut. Seperti ilustrasi berikut ini:

- a) Pelanggan meminta bank untuk membangun suatu asset terperinci dengan suatu harga yang disepakati sebelumnya, yang terdiri dari harga biaya plus margin laba yang ditentukan oleh bank tersebut, yang mana dapat dibayar dengan basis pembayaran yang ditangguhkan. Kedua pihak akan menandatangani perjanjian penjualan berdasarkan kontrak *istiṣnā'* (*istiṣnā'* sale agreement) yakni pelanggan bertindak selaku pembeli dan bank selaku pamanufaktur.

- 
- b) Bank mendelegasikan pelanggan tersebut agar menunjuk kontraktor atas namanya, untuk membangun asset sebagaimana diperincikan di dalam ISA tersebut, dengan harga yang ditentukan oleh bank tersebut, yang mana dapat dibayar secara angsur.
 - c) Bank dan juga kontraktor menandatangani kontrak pembelian berdasarkan kontrak *istiṣnā'* (*istiṣnā'* purchase, IPA), dimana bank adalah *mustaṣni'* dan kontraktor adalah *ṣāni'*.
 - d) Sesudah menyelesaikan pembangunan asset tersebut, kontraktor selaku *ṣāni'* akan menyerahkan asset yang sudah diselesaikan tersebut kepa bank selaku *mustaṣni'* dan bank tersebut sebagaimana diperincikan dalam ISA, akan menyerahkan asset kepada pelanggan selaku *mustaṣni'* atau kontraktor tersebut, disertai otoritas dari bank tersebut, dapat menyerahkan langsung asset tersebut kepada pembeli akhir (pelanggan).⁸¹

7. Hikmah Disyariatkannya *Istiṣnā'*

Barang-barang produksi yang telah ada tidak cukup untuk memenuhi kebutuhan dan tuntutan manusia, khususnya pada masa modern sekarang ini ketika produk-produk sudah berkembang pesat. Kebutuhan manusia terhadap produk-produk itu juga meningkat sehingga harus diciptakan produk-produk baru untuk memenuhi kebutuhan dan selera mereka. Dalam kondisi seperti

⁸¹International Shari'ah Research Academy for Islamic, *Sistem Keuangan Islam*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 249-250.

ini, pihak produsen mendapat keuntungan dengan menciptakan kreasi dan inovasi produk-produk sesuai permintaan. Sementara itu, konsumen mendapat keuntungan dengan terpenuhinya kebutuhan selera mereka baik dari segi bentuk dan kualitasnya. Dengan demikian kedua belah pihak mendapat kemaslahatan.⁸²



⁸² Mardani, *Op.Cit.*, h. 146.

BAB III

LAPORAN PENELITIAN

A. Gambaran Umum PT. Binakaryatama Indah Perkasa

1. Sejarah

PT. Binakaryatama Indah Perkasa pertama didirikan pada tahun 1992 berdasarkan akta notaris dari Tati Nurwati, SH. dengan akta No.5 tanggal 14 desember 1992 dan disebut dengan PT. Binakaryatama Cipta Sarana. PT. Binakaryatama Cipta Sarana adalah perusahaan komenditeer milik CV.Bina Karya Utama yang didirikan di Bandar Lampung dihadapan notaris Erny Tiandra Sasmita, SH. no.95 pada 14 februari 1983. Kemudian pada 12 agustus 1993 berdasarkan notaris Tati Nurwati, SH. no.10, PT. Binakaryatama Cipta Sarana diubah menjadi PT. Binakaryatama Indah Perkasa yang disahkan oleh Departemen Kehakiman RI pada 30 April 1994.⁸³

Pada tahun 2015 telah meluncurkan kompleks perumahan terbaru yaitu Perusahaan properti syariah Indonesia terkemuka yang diberi nama Perumahan Indah Sejahtera Golf Residence di Jl. Prof. Dr. Hamka, Sukarame, Bandar Lampung. Perumahan ini terletak di daerah 23,266 m² yang terdiri dari 145 unit perumahan dan jenis yang

⁸³ <https://www.jobstreet.co.id/en/companies/1244154-indah-sejahtera-land>

ditawarkan adalah 36, 45, 70 tipe dan tipe kebiasaan.⁸⁴ Pengembangan properti syariah tanpa riba dengan menggunakan sistem syariah yang membuat pembeli langsung untung dengan tagline Make Your Home Paradise. Berkantor pusat di Kota Bandar Lampung tepatnya di Jl ZA Pagar Alam N0.47/22, Labuhan Ratu, Kedaton, Lampung 35142.

Pembangunan proyek nasional yang diadakan di daerah ini untuk mendukung pembangunan kota sangat banyak seperti gedung resmi gubernur, kantor perwakilan provinsi Lampung, markas kepolisian provinsi, rumah sakit umum provinsi dan kantor umum lainnya. Alasan pemilihan lokasi pada perumahan ini karena lebih inovatif dan peningkatan yang baik dalam pembangunan fasilitas publik.

2. Struktur Kantor

No	NAMA	POSISI
1	Ihsan Haryanto	Komisaris
2	Dody Hartanto	Direktur Utama
3	Subiyono	Project Manager
4	Purgiani Lestari	Accounting
5	Desi Yulianti	Adm. Accounting

⁸⁴ *Ibid.*

6	Ahmad Toha	Staff Adm
7	Suhardjono	Legal Officer
8	Ruslan Effendi	Marketing
9	Armmes Abdul Majid	Marketing
10	Onki Indra Bangsawan	Marketing
11	Edy Harnanto	Marketing
12	Anantyo	Staf Teknik
13	David Sofianto	Staf Teknik
14	Barry Afriando	Digital and Partnership
15	Valian	Design Architect
16	Afrizal Ansyah	Graphic Designer
17	Lili Sumarno	Driver
18	Basid Adnan Yusuf	Driver
19	Suharyanto	Satpam
20	Fadil	Office Boy

Sumber Data: *Digital and Partnership Indah Sejahtera Land (Barry Afriando)*

3. Visi dan Misi

- a. Mengembangkan sebuah bisnis properti yang berkisar pada keunggulan dan inovasi serta menyediakan kehidupan yang lebih baik lagi bagi masyarakat sekaligus mendatangkan kesejahteraan bagi pelaku bisnis

- b. Menjadi pelopor dalam bisnis properti dengan berjuang melakukan yang terbaik, untuk menjadi professional dan menguntungkan sehingga menjadi pilihan pertama yang paling menarik.

4. Keunggulan Perumahan Syariah Indah Sejahtera Golf Residence

- a. Pembayaran berbasis syariah dan bebas biaya proses
- b. Memiliki sertifikat Asosiasi Properti Syariah Indonesia (APSI)
- c. Memiliki 3 skema pembayaran, yaitu skema cash keras, skema cash bertahap (tanpa bank, tanpa riba, tanpa sita, tanpa denda) dan skema KPR melalui rekanan bank syariah
- d. Design by request
- e. All Skema All Type
- f. Harga terjangkau dan kualitas bangunan terjamin (Lantai sudah granit, perlengkapan kamar mandi merk TOTO, genteng menggunakan flat Cisangkan, tinggi dinding plafon mencapai 4 meter dapat plafon dekorasi, cat pakai Dulux, plafond gypsum, atap rangka baja).
- g. Sudah SHM dan IMB
- h. Free sumur bor 40 M + mesinnya + torn
- i. Dekat dengan lingkungan pendidikan seperti TK, SMPN 24, SMKN 7, SMAN 12, UIN, ITERA, Univ Muhammadiyah
- j. Dekat dengan Rumah Sakit Arian Raya dan RS Urip Sumoharjo serta sarana olahraga PKOR

- k. Udara bersih dekat lapangan golf
- l. Dekat dengan pusat perbelanjaan seperti transmart
- m. Lingkungan aman dan nyaman dengan CCTV dan pos satpam 24 jam⁸⁵

5. Skema Pembiayaan Perumahan Syariah Indah Sejahtera Golf Residence

Memiliki skema atau produk yang beragam tidaklah mudah bagi pelaku usahanya. Karena dengan banyaknya skema atau produk yang ditawarkan, maka semakin banyak juga promosi kreatif yang harus digencarkan. Seperti pada perumahan syariah Indah Sejahtera Golf Residence ini yang memiliki beberapa skema pembiayaan, maka dalam hal ini membuat pelaku usaha harus mengeluarkan ide-ide cemerlangnya dalam menjalankan promosinya.

Promosi-promosi yang dilakukan seperti mengunggah gambar maupun video via instagram, whatssapp (wa), pameran yang dilaksanakan setiap bulan di Mall bergengsi dan tak lupa menerbitkan juga dalam koran. Promosi via instagram dan pameran di Mall bergengsi merupakan strategi promosi yang banyak ditemukan oleh calon konsumen. Karena instagram merupakan salah satu media sosial yang banyak digunakan dan cocok untuk melancarkan promosi. Sedangkan pameran yang bertempat di Mall juga sangat strategis karena banyaknya pengunjung dari berbagai penjuru

⁸⁵ <https://deskgram.net/indahsejahteraland>

yang tidak sedikit ingin memiliki hunian rumah syariah dengan berbagai pembiayaan yang ditawarkan.

Berikut macam-macam skema pembiayaan pada perumahan syariah Indah Sejahtera Golf Residence:

a. Cash Keras/Tunai

Skema pertama yang selalu ditawarkan kepada konsumen dan memiliki harga yang lebih murah dari skema yang lain menjadi poin atau kelebihan tersendiri bagi skema ini. Adapun kekurangannya ialah biaya yang dikeluarkan terasa lebih besar karena dikeluarkan dalam satu waktu. Setiap skema memiliki bentuk akad yang berbeda. Dalam skema ini yang digunakan adalah akad Salam. Dimana konsumen membeli rumah dengan sistem pesanan kepada developer yang dibayar secara tunai.

b. Cash Bertahap

Skema kedua ini memiliki keunggulan yang juga menonjol yaitu bagi konsumen yang tidak ingin menggunakan bank dengan waktu yang lama, dapat menggunakan skema ini karena dilakukan tanpa bank, tanpa riba, tanpa sita, dan tanpa denda. Selain itu harga yang ditawarkan juga tidak terlalu mahal, karena adanya praktik tawar-menawar dalam transaksinya. Namun dalam praktiknya, kekurangannya ialah harga yang ditawarkan lebih mahal dari skema sebelumnya. Dalam skema ini digunakan akad Istishna, dimana

konsumen berkewajiban untuk membayar uang muka sebesar 40% dari harga yang telah disepakati. Pada akad ini, perjanjian tidak didepan notaris.

c. KPR melalui rekanan bank syariah (BNI Syariah)

Skema yang terakhir ini tak kalah populer dari skema-skema sebelumnya. Karena pada skema ini konsumen dapat mengangsur rumah dengan waktu yang lama hingga belasan tahun melalui bank BNI Syariah. Angsuran yang ringan dengan waktu yang lama menjadi keunggulan tersendiri bagi skema ini. Selain itu adapun kekurangannya bahwa dalam skema ini ada sedikit kerumitan karena adanya campur tangan dari pihak bank. Dalam hal ini akad yang digunakan ialah akad Murabahah yang dijelaskan dengan rinci.

B. Sistem Pembayaran Cash Bertahap pada Jual Beli Rumah di PT. Binakaryatama Indah Perkasa

Tolong menolong terjadi karena manusia sadar bahwa ia adalah makhluk sosial yang hakikatnya membutuhkan satu sama lain untuk melengkapi kebutuhan mereka yang memang ada yang tidak dapat dipenuhi sendiri. Dalam hal ini Islam menawarkan instrument-instrumen muamalah seperti jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam, hutang piutang, dan transaksi lainnya yang di dalamnya banyak mengandung unsur tolong menolong dan keuntungan bagi pihak yang bertransaksi.

Penelitian disini menggunakan praktik jual beli. Selaras dengan hal itu, Allah Swt membolehkan adanya jual beli, salah satunya yang tertuang dalam surat Al-Baqarah (2): 198.

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ

“Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezki hasil perniagaan) dari Tuhanmu”⁸⁶

Al-qur'an dan Hadist merupakan tuntunan umat Islam. Maka juga terdapat hadist, Rasulullah Saw mengatakan bahwa pekerjaan paling mulia ialah yang dengan tangannya sendiri dan jual beli yang mabrur.

Sebagaimana agama yang sempurna, Islam mengharuskan setiap muslim menunaikan kewajiban sambil berusaha sebaik mungkin menjauhi larangannya semata-mata dalam rangka ketaatan kepadanya. Seorang muslim harus sadar terhadap keharaman riba dan gagalkan aktivitas riba, salah satunya dengan tidak mengambil bank konvensional untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan rumah. Bank syariah yang dikenal sebagai lembaga keuangan non-ribawi dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah telah mencoba menjawab melalui produk pembiayaan rumah hunian atau dikenal dengan KPR Syariah. Namun saat ini terdapat pula skema pembiayaan atau kredit rumah

⁸⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Op.Cit., h. 31.

syariah tanpa melibatkan bank.⁸⁷ Skema ini hanya melibatkan pihak developer dan pembeli saja. Skema tersebut dikenal dengan skema cash bertahap. Yang menawarkan skema ini adalah PT. Binakaryatama Indah Perkasa dengan nama perumahan Indah Sejahtera Golf Residence.

Konsumen pengguna skema cash bertahap pada perumahan ini umumnya berlatar belakang sebagai PNS dan Pengusaha. Perumahan syariah ini melakukan promosi dengan berbagai cara seperti mengadakan pameran di Mall bergensi setiap satu bulan sekali, menerbitkan iklan di koran serta yang lebih canggih memiliki akun media sosial tersendiri seperti Instagram dan Whatsapp. Dimana semua informasi-informasi yang terkait dengan perumahan dapat diakses sehingga memudahkan bagi calon konsumen yang sedang mencari informasi perumahan, khususnya Perumahan Syariah Indah Sejahtera Golf Residence

Calon konsumen yang berminat untuk membeli perumahan syariah ini biasanya menghubungi developer atau penjual melalui via whatsapp yang telah tercantum di berbagai iklan. Setelah itu mereka bertemu untuk bermusyawarah masalah harga di kantor pemasaran atau tempat lain yang dikehendaki keduanya. Dalam pertemuan ini

⁸⁷ Muhammad Rizki Hidayah, *Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah dalam Jurnal Ekonomi Islam*, Bogor: Vol. 9, No. 1, Mei 2018.

developer menjelaskan skema pembiayaan dengan jelas seperti perbedaan harga dan hal lainnya yang terkait, sehingga konsumen dapat menentukan skema mana yang diminati. Dalam hal ini pihak penjual mula-mula akan melakukan riset kepada calon konsumen sampai benar-benar yakin apakah konsumen mampu dalam melaksanakan pembayaran di kemudian hari.⁸⁸

Riset yang dilakukan seperti melihat karakter konsumen dalam berbicara, melihat latar belakangnya dan yang lebih spesifik melihat pekerjaannya apakah dapat menjamin dalam hal pelunasan perumahan syariah yang akan dilakukan. Dalam artian konsumen memiliki pekerjaan tetap. Hal ini dilakukan karena agar tidak ada pihak yang terpaksa dalam melaksanakan transaksi dikemudian hari, mengingat harga yang harus dibayarkan cukup besar.

Setelah proses riset selesai dilakukan, maka calon konsumen yang dinyatakan mampu dalam hal financial untuk melanjutkan skema cash bertahap atau yang disebut untung syariah bersama Indah Sejahtera Land akan dijelaskan secara detail tentang harga, cara pembayaran angsuran dan hal-hal lainnya yang terkait dalam pembelian rumah.

⁸⁸ Wawancara dengan Bapak Armmes Abdul Majid selaku marketing di perumahan Golf Residence Indah Sejahtera Land pada PT.Binakaryatama Indah Perkasa

Harga yang ditawarkan memiliki kenaikan setiap 4 bulan sekali dengan kenaikan 5%. Harga tersebut adalah harga cash keras maka untuk mendapatkan harga dalam cash bertahap, harga dinaikkan hingga 10% setelah itu terjadilah tawar menawar harga yang layak nya jual beli pada umumnya karena jual beli akan terwujud jika keduanya saling ridho atau suka sama suka sehingga konsumen diberikan hak pilih untuk melanjutkan akad atau tidak.⁸⁹

Periode	Tipe 36	Tipe 45	Tipe 70
Juni-September 2018	344.736.000	439.456.700	881.884.050
Oktober 2018-Januari 2019	362.880.000	462.586.000	928.299.000

Sumber Data: *Indah Sejahtera Office*

Setelah konsumen deal atau setuju dengan harga hasil dari tawar menawar, serta telah dijelaskan juga tipe-tipe rumah⁹⁰ dan konsumen telah memberikan kriteria atau spesifikasi rumah impiannya (*design by request*) maka tahap selanjutnya musyawarah tentang skema pembayaran. Skema pembayaran yang dimaksud adalah cara pembayaran uang muka dan angsuran setelahnya yang dilakukan selama 24 bulan atau 2 tahun. Sedangkan prosedur yang harus dipenuhi dalam akad ini adalah konsumen yang bersedia melanjutkan akad diminta untuk menyerahkan fotocopy KTP, KK dan NPWP.

⁸⁹ *Ibid*

Tahap penjelasan harga, tawar menawar sudah dilakukan, dan berbuah hasil kesepakatan tentang harga dan ketentuan-ketentuan lainnya. Maka selanjutnya penjelasan tentang skema pembayaran. Uang muka yang harus dibayar sebesar 40% dari harga yang telah disepakati. Dalam cash bertahap ini memiliki dua alternatif pembayaran uang muka sesuai kehendak konsumen. Semakin cepat pembayaran uang muka, maka semakin cepat rumah yang akan dibangun dengan maksimal waktu empat bulan. Berikut alternatif yang ditawarkan dalam pembayaran uang muka:

- 1) Pembayaran uang muka secara tunai. Pembayaran uang muka sebesar 40% bagi konsumen yang ingin segera rumah idamannya dibangun, maka dapat membayar uang muka dengan tunai sebesar 40% dari harga tersebut dalam satu waktu. Dan selanjutnya membayar angsuran rutin sesuai kemampuan selama 24 bulan.
- 2) Pembayaran uang muka secara angsuran. Uang muka sebesar 40% bukanlah nominal yang kecil dari harga hingga ratusan juta. Maka dalam hal ini developer memberikan solusi untuk memudahkan konsumen agar mencicil atau mengangsur uang muka tersebut. Dalam pembayaran uang muka yang akan diangsur tersebut, konsumen diberi kebebasan untuk menentukan berapa bulan sekali ia melakukan pembayaran. Karena konsumen lah yang mengetahui kondisi keuangannya. Sehingga pembangunan rumah akan

dilaksanakan setelah 40% yang diangsur sudah berada ditangan developer.⁹¹

Sisa harga dari uang muka ialah sebesar 60% yang dibayar secara angsuran selama 24 bulan atau 2 tahun lamanya, namun waktu angsuran dapat dilakukan setiap tiga bulan sekali atau enam bulan sekali sesuai kehendak konsumen. Biaya angsuran yang dibayarkan konsumen sangat fleksibel, karena memang sudah ditentukan di awal akad. Jadi konsumen membayar angsuran secara flat atau tidak ada kelebihan dalam pembayaran angsuran yang dijalani sampai waktu akad berakhir. Sehingga konsumen yang telat dalam melaksanakan pembayaran, tidak dikenakan denda atau kelebihan dalam pembayaran. Selain itu dalam perumahan syariah ini tidak menggunakan sistem sita bagi konsumen yang tidak mampu membayar. Lebih menariknya lagi bahwa sistem ini tidak menggunakan jasa bank baik syariah maupun konvensional.⁹²

Developer dalam hal konsumen yang telat membayar, ia memiliki cara atau solusi apik agar hubungan keduanya tetap terjalin dengan baik sehingga tidak ada kerugian satu sama lain. Cara awal bahwa developer akan menghubungi via telepon untuk mengingatkan. Bila masih saja hal tersebut tidak mendapat respon baik, maka akan

⁹¹ Wawancara dengan Bapak Edi Harnanto selaku marketing di perumahan Golf Residence Indah Sejahtera Land pada PT.Binakaryatama Indah Perkasa

⁹² *Ibid.*

dilanjutkan tahap musyawarah. Karena dalam awal akad sudah diperjanjikan bahwa apabila konsumen selama 3 kali angsuran tidak mampu membayar maka akan diadakannya musyawarah untuk memastikan apakah konsumen mau melanjutkannya atau tidak. Bagi konsumen yang tidak sanggup untuk melanjutkan dan melunasi hutangnya, maka dipersilahkan untuk menjual rumahnya. Karena dalam Islam, konsumen yang harus menjualnya sendiri. Namun apabila konsumen berkehendak untuk mewakilkan penjualannya pada developer, maka developer akan membantu menjualkannya. Apabila rumah yang dijual memiliki harga yang lebih mahal, maka konsumen hanya berkewajiban membayar kekurangan hutangnya dan sisa dari penjualan murni milik konsumen.⁹³

Inilah alasan mengapa skema cash bertahap disebut dengan untung syariah bersama Indah Sejahtera Land. Karena dalam hal properti segala sesuatunya sudah dipertimbangkan seperti lokasi, hingga harga penjualan 5 sampai 10 tahun kedepan. Sehingga Harga jual rumah sangat kecil kemungkinan memiliki harga yang sama dikemudian hari. Karena mengingat bahwa perumahan syariah ini terletak strategis dari dari pusat pendidikan, kesehatan, pembelanjaan

⁹³ *Op.Cit.*, Bapak Armmes Abdul Majid

dan infrastruktur lainnya. Maka cara terbaik untuk menikmati masa depan yang indah sejak dini yaitu dengan cara berinvestasi properti.⁹⁴

Bagi konsumen yang rajin serta dapat melunasi pembayaran sebelum jatuh tempo, maka pihak penjual akan memberikan rewards seperti AC dan Kanopi yang mana tidak diperjanjikan di awal akad. Hal ini dilakukan guna mengapresiasi iktikad baik konsumen dalam melunasi hutang . Bagi konsumen yang sudah melunasi angsurannya, maka akan diberikan Surat Hak Milik (SHM) yang telak balik nama di depan notaris. Berikut beberapa praktik jual beli cash bertahap yang diperoleh dari perumahan Indah Sejahtera Golf Residence:

1. Bapak Sugianto membeli satu unit rumah tipe 45 dengan luas tanah 130m² posisi hook. Beliau menggunakan skema ini pada tahun 208 periode Juni. Bapak Sugianto merupakan orang nomor satu di PT. PSMI di Way Kanan. Salah satu alasan beliau menggunakan skema cash bertahap adalah mengetahui bahwa perumahan ini melakukan pembayaran secara syariah yang akan menuntunnya jauh dari riba.⁹⁵ Bapak sugianto mendapatkan harga rumah sebesar 480 juta dengan membayar uang muka sebesar 50% dari harga tersebut yaitu sebesar 240.000.000. Maka sisanya sebesar 240.000.000 yang akan dibagi selama 24 bulan yaitu 10 juta/bulan. Bapak sugianto

⁹⁴ *Op.Cit.*, Bapak Edi Harnanto

⁹⁵ Wawancara dengan bapak Sugianto selaku Konsumen, pada 27 Januari 2019

melakukan angsuran setiap bulan. Dalam akad ini harga jual sudah ditetapkan saat akad dan tidak berubah sampai akhir akad. Sehingga cicilan yang dibayarkan juga tidak berubah-ubah. Beliau menjelaskan pendapatnya bahwa adanya skema cash bertahap ini dapat membantu dirinya terhindar serta keluar dari jebakan riba.

2. Bapak Akbar membeli satu unit rumah tipe 36 dengan luas tanah 91m². Beliau menggunakan skema cash bertahap kepada developer pada tahun 2018 periode Juni. Bapak Akbar bekerja di PLTU Tarahan. Beliau menggunakan skema cash bertahap dengan alasan agar terhindar dari unsur riba yang sebenarnya harus di jauhi oleh tiap muslim. Adapun proses ini terjadi yaitu pembeli menemui developer yang mana mengetahui informasi tentang perumahan ini dari kerabat kerja. Dalam akad ini beliau mendapatkan harga sebesar 360 juta dengan uang muka sebesar 60% dari harga tersebut, yaitu Rp. 216.000.000. Maka sisanya Rp. 144.000.000 yang akan dibagi selama 24 bulan, yaitu Rp. 6.000.000/bulan. Namun dalam hal ini, beliau melakukan angsuran 4 bulan sekali sebanyak 6 kali dalam kurun waktu 24 bulan. Menurutny bahwa pembayaran angsuran sesuai kemampuan seperti ini dapat meringankan beban tiap konsumen.⁹⁶

⁹⁶ Wawancara dengan bapak Akbar selaku Konsumen, pada 27 Januari 2019

3. Bapak Budi yang berprofesi sebagai seorang dokter membeli dua unit rumah tipe 45 dengan luas tanah 105m². Bapak budi membeli rumah pada periode Oktober 2018. Beliau menggunakan skema cash bertahap dengan alasan ingin berinvestasi syariah bersama Indah Sejahtera Land, maka tak ragu lagi untuk membeli sekaligus dua unit.⁹⁷ Dalam akad ini beliau mendapatkan harga sebesar Rp.390.000.000 rumah dengan uang muka Rp.100.000.000/rumah. Uang muka yang ringan ini karena mengambil dua unit rumah. Dan sisanya Rp. 290.000.000 yang akan dibagi selama 24 bulan, yaitu tiap bulannya ada yang 12 juta dan 13 juta. Bapak budi mengangsur dalam empat bulan sekali, maka angsurannya sebesar Rp. 48.000.000 juta tiap empat bulan sekali. Dan ada dua bulan sebagian sebesar Rp. 13.000.000.

4. Bapak Lusman membeli satu unit rumah tipe 36 dengan luas tanah 91m². Beliau menggunakan skema cash bertahap kepada developer pada tahun 2018 periode Juni 2018. Bapak Lusman bekerja di PLTU Tarahan. Beliau menggunakan skema cash bertahap dengan alasan rumah dengan harga mahal lebih menarik bagi ia yang ingin berinvestasi, karena optimis bahwa tahun-tahun yang akan datang akan mendapat untung besar dari rumah tersebut.⁹⁸ Dalam akad ini

⁹⁷ Wawancara dengan bapak Budi selaku Konsumen, pada 20 Januari 2019

⁹⁸ Wawancara dengan bapak Lusman selaku Konsumen, pada 13 Januari 2019

beliau mendapatkan harga sebesar 360 juta dengan uang muka 50% sebesar Rp. 180.000.000. Maka sisanya juga 50% yaitu Rp. 180.000.000 yang akan dibagi selama 24 bulan, yaitu Rp. 7.500.000/bulan. Beliau melakukan angsuran setiap bulan.

5. Bapak Hariyandi yang juga sebagai pekerja di PLTU Tarahan membeli satu unit rumah tipe 45 dengan luas tanah 130m² berposisi hook. Beliau menggunakan skema cash bertahap kepada developer periode Juni 2018. Alasan setiap konsumen sama yaitu agar terhindar dari unsure riba yang sangat membahayakan serta ingin memulai memiliki usaha dengan berinvestasi.⁹⁹ Adapun proses ini terjadi yaitu pembeli menemui developer yang mana mengetahui informasi tentang perumahan ini dari kerabat kerja. Dalam akad ini beliau mendapatkan harga sebesar Rp.480.000.000 juta dengan uang muka Rp.192.000.000. Dengan sisa sebesar Rp. 288.000.000 yang akan dibagi selama 24 bulan, yaitu Rp.12.000.000/bulan. Dalam perjanjian angsuran berlangsung selama 24 bulan. Namun dalam praktiknya beliau mampu melunasi rumah tersebut dalam waktu satu tahun. Dengan demikian, pihak developer memberikan reward kepada beliau berupa kanopi yang tidak diperjanjikan pada awal akad.

⁹⁹ Wawancara dengan bapak Hariyandi selaku Konsumen, pada 20 Januari 2019

6. Ibu Wiwik yang juga sebagai pekerja di PLTU Tarahan, beliau membeli satu unit rumah tipe 45 dengan luas tanah 105m². Beliau menggunakan skema cash bertahap kepada developer periode Juni 2018. Beliau menggunakan skema cash bertahap dengan alasan yang sama yaitu merasa nyaman karena proses yang dilakukan menggunakan sistem syariah yang mana apabila suatu saat ia mengalami penundaan pembayaran atau bahkan tidak sanggup melanjutkan, ia tetap akan mendapat untung dengan menjual rumahnya.¹⁰⁰ Adapun proses ini terjadi yaitu pembeli menemui developer yang mana mengetahui informasi tentang perumahan ini dari kerabat kerja. Dalam akad ini beliau mendapatkan harga sebesar Rp. 440.000.000 dengan uang muka Rp.176.000.000. Dan sisanya Rp.264.000.000 yang akan dibagi selama 24 bulan, yaitu Rp.11.000.000/bulan. Dalam hal ini, beliau melakukan angsuran selama 6 bulan sekali selama 24bulan. Maka beliau membayar sebesar Rp. 66.000.000 setiap enam bulannya.

7. Bapak Ikhwan membeli satu unit rumah tipe 36 dengan luas tanah 91m². Beliau juga bekerja di PLTU Tarahan. Beliau membeli rumah ini pada periode Juni 2018. Dalam akad ini beliau mendapatkan harga sebesar Rp. 360.000.000 dengan uang muka 70% sebesar Rp. 252.000.000. Dan sisanya 30% sebesar Rp.

¹⁰⁰ Wawancara dengan Ibu Wiwik selaku Konsumen, pada 20 Januari 2019

1.080.000 yang akan dibagi selama 24 bulan, yaitu Rp. 4.500.000/bulan. Dan beliau melakukan angsuran setiap bulan. Alasan pembayaran uang muka lebih dari 40% agar segera terbangun rumah tersebut dengan begitu semakin cepat juga untuk diinvestasikan dan bisa beli lagi.¹⁰¹

8. Bapak Kurniawan membeli satu unit rumah tipe 36 dengan luas tanah 91m². Beliau menggunakan skema cash bertahap kepada developer pada periode Juni 2018. Bapak Akbar bekerja sebagai Kepala Stasiun PJK Jakarta dan alasan menggunakan skema ini yaitu agar dapat berinvestasi dan setelah ini dapat membeli lagi.¹⁰²

Dalam akad ini beliau mendapatkan harga sebesar 360 juta dengan uang muka 144 juta. Dan sisanya 216 juta yang akan dibagi selama 24 bulan, yaitu 9 juta/bulan. Beliau melakukan angsuran setiap bulan.

9. Bapak Mayages membeli satu unit rumah tipe 45 dengan luas tanah 130m². Beliau bekerja di PLTU Tarahan. Pembelian rumah ini dilakukan pada periode Oktober 2018. Beliau menggunakan skema cash bertahap dengan alasan mudah dilakukan karena tidak ada campur tangan pihak bank sehingga bagi beliau yang sibuk, hal ini

¹⁰¹ Wawancara dengan bapak Ikhwan selaku Konsumen, pada 13 Januari 2019

¹⁰² Wawancara dengan bapak Kurniawan selaku Konsumen, pada 3 Februari 2019

dapat membantunya.¹⁰³ Dalam akad ini beliau mendapatkan harga sebesar Rp. 505.000.000 dengan uang muka Rp. 202.000.000. Dan sisanya 60% sebesar Rp. 303.000.000 yang akan dibagi selama 24 bulan, yaitu Rp. 12.625.000/bulan. Beliau melakukan angsuran selama 3 bulan sekali selama 24 bulan. Yaitu Rp. 37.875.000 juta tiap tiga bulannya selama 24 bulan dengan 8 kali angsuran.

10. Bapak Asep seorang dokter yang membeli satu unit rumah tipe 45 dengan luas tanah 105m². Beliau menggunakan skema cash bertahap pada periode Juni 2018 dengan alasan mudah dilakukan dan investasi merupakan hal yang tepat untuk diterapkan di era sekarang sehingga membeli rumah di perumahan ini khususnya cash bertahap semoga dapat benar-benar untung.¹⁰⁴ Dalam akad ini beliau mendapatkan harga sebesar Rp. 440.000.000 dengan uang muka 40% sebesar Rp. 176.000.000. Dan sisanya Rp. 264.000.000 yang akan dibagi selama 24 bulan, yaitu Rp. 11.000.000/bulan. Beliau melakukan angsuran setiap bulan.

¹⁰³ Wawancara dengan bapak Mayages selaku Konsumen, pada 27 Januari 2019

¹⁰⁴ Wawancara dengan bapak Asep selaku Konsumen, pada 31 Januari 2019

BAB IV

ANALISIS DATA

A. Sistem Pembayaran Cash Bertahap Pada Jual Beli Rumah di Jl. Prof Dr. Hamka Sukarame Bandar Lampung

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh dari data lapangan seperti hasil wawancara, data kepustakaan seperti kitab terjemahan, buku-buku dan sumber lainnya yang berhubungan dengan judul yang terkait, yaitu “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Sistem Pembayaran Cash Bertahap Pada Pembelian Rumah” yang kemudian dituangkan dalam setiap bab, maka langkah selanjutnya ialah menganalisis data yang telah dikumpulkan untuk menjawab permasalahan dalam penelitian berdasarkan Hukum Islam.

Praktik jual beli yang dilakukan oleh perumahan syariah Indah Sejahtera Golf Residence salah satunya yaitu dengan sistem pembayaran cash bertahap oleh konsumen kepada developer yang mana dalam transaksi tersebut dilakukan tanpa bank, tanpa riba, tanpa sita, dan tanpa denda. Hal yang perlu diperhatikan bahwa sebelum akad dilangsungkan, developer sebagai penjual melakukan riset terhadap calon konsumennya guna meyakinkan apakah konsumen akan mampu dalam melanjutkan akad dikemudian hari. Mengingat dalam skema ini dibutuhkan dana yang besar dalam pelunasan rumah.

Adapun saat keduanya telah menyepakati harga, dan hal lainnya yang berkaitan dengan jual beli ini, maka konsumen harus membayar uang

muka sebesar 40% dari harga yang telah disepakati. Dimana dalam hal pembayaran uang muka, konsumen diberi kebebasan untuk bayar uang muka dengan tunai atau mengangsur.

Developer atau dalam hal ini adalah penjual akan mulai membangun rumah impian yang dirancang sesuai dengan keinginan konsumen setelah uang muka sudah terkumpul yaitu 40% dari harga pada developer. Dalam akad yang telah disepakati diawal, disebutkan berapa angsuran yang harus dibayar, tipe yang disediakan dan lain-lain terkait objek jual beli. Waktu angsuran pembayaran sisa harga sebesar 60% diserahkan kepada kesanggupan konsumen, yaitu bisa setiap tiga bulan sekali atau enam bulan sekali sesuai kemampuannya sampai 24 bulan atau 2 tahun.

Angsuran yang dilakukan konsumen selama waktu yang telah ditetapkan tidak berubah selama akad. Karena harga telah disepakati diawal sehingga tidak ada penambahan dalam hal angsuran. Konsumen yang rajin dalam membayar sehingga dapat selesai melakukan angsuran sebelum waktu yang ditetapkan, maka akan mendapatkan reward atau bonus yang tidak ditentukan diawal akad. Sebaliknya apabila konsumen yang telat membayar angsuran selama tiga kali berturut-turut, maka tidak dikenakan denda melainkan diingatkan via telepon serta yang terakhir akan bermusyawarah apakah sanggup untuk lanjut atau tidak. Apabila tidak sanggup, maka dipersilahkan bagi konsumen untuk menjual rumah tersebut dengan harga yang ia tentukan. Namun apabila konsumen mempercayai penjual untuk

menjualkannya, maka penjual akan membantunya. Hasil dari penjualan dapat dibayarkan ke penjual dan sisanya murni milik konsumen.

Transaksi jual beli sistem cash bertahap ini terjadi karena adanya keterbukaannya antara penjual dan pembeli, kemudahan dan keunggulan yang ditawarkan dalam perumahan syariah serta terus menawarkan akad yang sesuai syariah dan membantu konsumen untuk dapat berinvestasi seperti yang dijelaskan pada BAB III. Pelaksanaan jual beli yang dilakukan dalam sistem cash bertahap pada pembelian perumahan syariah ini dilakukan dengan akad yang bernuansa Islami sehingga bagi konsumen yang tidak ingin menggunakan jasa bank, bebas bunga dan lain-lain dapat memanfaatkan adanya sistem cash bertahap ini.

B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Pembayaran Cash Bertahap Pada Jual Beli Rumah di Jl. Prof Dr. Hamka Sukarame Bandar Lampung

Manusia makhluk sosial yang mempunyai segudang kebutuhan, baik kebutuhan sandang, pangan dan papan. Dalam hal memenuhi kebutuhannya pun manusia membutuhkan bantuan atau campur tangan orang lain seperti keluarga atau bahkan orang lain. Dan hal ini sudah menjadi fitrah manusia yang memang harus saling bahu membahu dengan yang lain. Maka Islam sebagai agama yang sangat memperhatikan segala tindakan umatnya, memberikan solusi untuk manusia satu dengan yang lain agar dapat menjadi satu kesatuan. Seperti diperbolehkannya bahkan dianjurkan untuk melakukan

kegiatan muamalah. Kegiatan muamalah disini memiliki arti yang sangat luas, seperti jual beli, sewa menyewa, hutang piutang, pinjam meminjam, dan transaksi lainnya yang di dalamnya mengandung unsur tolong menolong dalam kebaikan. Adapun semua bentuk tersebut harus lah tetap dalam koridor syariat Islam agar terwujud kemaslahatan umat manusia.

Era modern yang makin tua ini, tidak sedikit pelaku bisnis yang mulai mengembangkan bisnisnya dengan berlandaskan syariah. Dan juga tidak sedikit konsumen yang menggunakannya. Dalam usaha atau bisnis hal yang paling rentan adalah riba. Apabila masalah riba dapat diatasi dengan cara meninggalkannya maka yang lain juga akan teratasi. Karena apabila seseorang telah sadar akan bahayanya riba, maka ia juga akan sadar bahwa jual beli yang jujur itu lebih mulia disisi Allah Swt..

Salah satu bisnis atau bentuk muamalah yang kini marak dikembangkan berdasarkan prinsip jual beli syariah yaitu jual beli properti syariah. Seperti dalam pembahasan pada bab ini yaitu jual beli secara cash bertahap pada perumahan syariah. Dimana adanya suatu perjanjian antara penjual dan pembeli dalam bertransaksi dengan tidak melibatkan pihak bank sebagai perantara dan bebas bunga, sehingga menjadi solusi bagi konsumen yang tidak ingin menggunakan jasa bank dan ingin terhindar dari unsur riba.

Praktik yang dilaksanakan tanpa bank, tanpa riba, tanpa denda dan tanpa sita merupakan alternatif agar jual beli yang dilakukan mendapat ridho dari Allah Swt karena sudah terbebas dari riba. Karena dalam transaksi ini

sudah melakukan upaya untuk tidak menggunakan jasa bank. Dalam pelaksanaan jual beli ini, penjual berkewajiban memberikan produk terbaik sesuai keinginan konsumen dan konsumen berkewajiban melunasi hutangnya.

Praktik jual beli yang memang sudah dilakukan dari zaman Rasulullah, sahabat, tabi'in bahkan sampai kepada kita saat ini. Islam tidak melarang adanya praktik muamalah selama praktik yang dilakukan tidak bertentangan dengan hukum syara' sehingga tidak saling merugikan satu sama lain. Sebagaimana sabda Nabi Saw:

التَّاجِرُ الصُّدُقُ الْأَمِينُ مَعَ النَّبِيِّينَ وَالصِّدِّيقِينَ وَالشُّهَدَاءِ (رواه الترمذی)

“Pedagang yang jujur dan terpercaya dikumpulkan bersama para Nabi, sahabat-sahabat dan orang-orang yang mati syahid”¹⁰⁵

Jelas bahwa tidak semua jual beli mendapat ridho Allah, melainkan pedagang yang jujur. Jujur dalam hal ini memiliki pengertian yang luas. Jujur dalam timbangan, penyampaian objek jual beli apa adanya serta tidak memberikan kerugian kepada pembeli. Selain harus jujur kepada manusia juga harus berbuat baik pada penciptanya. Karena jujur pada manusia juga harus diimbangi dengan ibadah kepada sang pencipta, yaitu beribadah. Kata jujur dalam hadis ini sangatlah ditekankan, karena balasan yang diberikan juga memiliki kualitas tinggi yaitu akan dikumpulkan bersama para nabi, sahabat, dan orang-orang yang mati syahid.

¹⁰⁵ Khumeidi Ja'far, *Op.Cit.*, h. 121.

Dilihat dari praktik jual beli dengan cash bertahap pada perumahan Indah Sejahtera Golf Residence sudah memenuhi rukun dan syarat dalam jual beli *itsishna'*. Berikut uraian rukun dalam *istiṣnā'*:

1. *Al-‘Āqidain* (dua pihak yang melakukan transaksi) harus mempunyai hak membelanjakan harta. Dalam praktik ini penjual dan pembeli merupakan orang yang sudah baligh, sehingga memiliki hak atas hartanya

2. *Ṣigat*, yaitu segala sesuatu yang menunjukkan aspek suka sama suka dari kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli. Hal ini terlihat bahwa terjadinya tawar menawar harga dan menghasilkan harga yang disepakati kedua belah pihak

3. Objek yang ditransaksikan, yaitu barang produksi.

Sedangkan syarat yang terkandung ialah sebagai berikut:

1. Menjelaskan tentang jenis barang yang dibuat, macam, kadar, dan sifatnya karena barang tersebut adalah barang yang dijual (objek akad).

Dalam hal ini developer telah menjelaskan jenis barang seperti tipe-tipe rumah dan cara pembayarannya.

2. Barang yang dipesan merupakan barang yang biasa digunakan untuk keperluan dan sudah umum digunakan, seperti pakaian, perabotan rumah, furniture, dan sebagainya. Dalam pembahasan ini rumah adalah objek jual beli *istiṣnā'*. Dimana sah saja, karena rumah merupakan kebutuhan setiap manusia yang tidak bisa membuatnya sendiri.

Dengan demikian maka akad *istiṣnā'* yang dipraktikkan pada perumahan Indah Sejahtera Golf Residence sudah memenuhi ketentuan *syara'* dalam hal rukun dan syarat. Karena selain ada penjual dan pembeli, objek yang ditransaksikan, juga adanya tawar menawar saat akad berlangsung sehingga terbentuk suka sama suka atau saling ridho untuk melangsungkan akad. Seperti firman Allah dalam Q.S.An-Nisa' (4) 29 sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu”*¹⁰⁶

Tawar-menawar merupakan salah satu bentuk *khiyār* (hak pilih) dalam jual beli yang harus diterapkan dalam setiap transaksi khususnya jual beli. Seperti praktik jual beli perumahan ini yang sudah memberikan hak pilih kepada konsumennya dalam hal tawar menawar harga. Karena tawar-menawar dan menghasilkan harga yang telah disepakati kedua belah pihak merupakan salah satu cara agar transaksi yang dilakukan mendapat ridho Allah Swt karena tidak terdapat paksaan didalamnya.

¹⁰⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Op.Cit., h. 83.

Sebelum menjelaskan akad istiṣnā' lebih lanjut. Bahwa dalam transaksi ini, konsumen diwajibkan untuk membayar uang muka atau DP (*Down Payment*) sebesar 40% dari harga yang telah disepakati guna untuk meyakinkan keseriusan konsumen. Namun pada praktiknya banyak konsumen yang membayar uang muka atau DP (*Down Payment*) lebih dari yang sudah ditentukan oleh perusahaan yaitu 40%. Tujuan mereka pada umumnya agar pembangunan selesai terlaksana dan dapat segera diinvestasikan. Adanya uang muka ini adalah kebiasaan (*'urf*) umum masyarakat yang tidak sama sekali merugikan selama jelas kesepakatan dari pihak-pihak yang bertransaksi. Kebiasaan atau *'urf* disini ialah memacu pada hal yang positif. Kebiasaan yang baik adalah apabila dilakukan akan menjadikan hati tentram karena dilakukan dengan logika dan dapat diterima oleh pemikiran manusia itu sendiri. Suatu adat *'urf* dapat diterima jika memenuhi syarat berikut ini:

1. Tidak bertentangan dengan syariat
2. Tidak menyebabkan kemudhorotan dan tidak menghilangkan kemaslahattan
3. Sudah memasyarakat ketika akan ditetapkan hukumnya

Kebiasaan (*'urf*) bahwa dalam transaksi ini ialah sistem cash bertahap, artinya pembayaran dilakukan tidak secara tunai atau mengangsur. Maka penjual memberikan harga kepada pembeli tidak secara tunai dengan harga lebih tinggi. Dan hal ini sah saja, karena di awal akad penjual telah

menyebutkan harga tunai dan tidak tunai. Ketika pembeli memilih harga tidak tunai, secara langsung ia telah setuju dengan harga yang lebih tinggi.

Tambahan dalam hal ini merupakan keuntungan dari selisih harga beli dan harga jual di mana barangnya nyata dan tertentu. Oleh karena itu, tambahan harga dalam praktik ini tidak termasuk riba, karena beda di antara keduanya. Sekalipun ada tambahan pada harga angsuran, tidak termasuk riba. Itulah ketetapan para ulama fiqh, bahwa pembayaran dengan tempo waktu dalam jual beli terkadang ada kenaikan harga dan hal tersebut dapat diterima keabsahannya. Dan juga sesuai dengan jumhur ulama fiqh dari Hanafiyah, Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah yang membolehkan jual beli angsuran dengan meninggikan harga jual dibanding dengan harga tunai. Dan sebagian ulama kontemporer yang sependapat di antaranya Syaikh Abdul Aziz bin Baz dan Yusuf Qardhawi.

Selanjutnya konsumen akan membayar 60% dari sisa harga yang telah dibayar dimuka tersebut secara angsuran. Penjual ataupun developer selalu memberikan kemudahan bagi konsumennya dalam hal membayar angsuran. Yaitu konsumen dapat membayar angsurannya sesuai kesanggupannya berapa bulan sekali dalam kurun waktu 2 tahun atau 24 bulan. Hal ini dilakukan karena menurut developer, konsumen lah yang mengetahui kondisi keuangannya. Sehingga dalam akad ini konsumen dapat merasa nyaman dengan ketentuannya sendiri.

Kemudahan lainnya yang didapat dalam transaksi ini bahwa dalam praktiknya tidak ada campur tangan dari pihak bank, sehingga murni dilakukan oleh penjual dan pembeli tanpa perantara sehingga sudah menjauhkan pelakunya dari riba. Akad yang digunakan ialah akad istiṣnā‘, dimana spesifikasi barang yang dipesan harus disampaikan dengan detail. Di awal transaksi juga telah jelas dinyatakan bahwa tidak ada perubahan harga sehingga pembayaran angsuran oleh konsumen tetap selama waktu yang ditentukan. Maka dalam hal ini penjual dan pembeli telah menjalankan firman Allah Swt dalam Q.S.Al-Baqarah (2): 275 berikut:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”¹⁰⁷

Apresiasi maupun penghargaan ialah sesuatu yang harus terus dibudayakan dalam hal kebaikan. Seperti halnya dalam praktik jual beli ini, bagi konsumen yang memiliki iktikad baik dalam membayar hutang atau dapat melunasi angsurannya lebih cepat dari waktu yang ditentukan, maka perusahaan akan memberikannya sebuah reward atau bonus seperti AC dan Kanopi yang mana tidak diperjanjikan diawal akad. Dan hal ini sah saja guna untuk mengapresiasi iktikad baiknya dalam hal membayar hutang yang telah menjadi tanggungjawab.

Kemudahan tidak hanya diberlakukan bagi konsumen yang cepat dalam membayar, tapi juga bagi konsumen yang telat membayar selama tiga

¹⁰⁷ Ibid, h. 47.

kali berturut-turut, maka tidak dikenakan denda. Dalam hal ini developer akan menghubungi via telepon untuk memberi peringatan. Jika peringatan tersebut tidak mendapat respon yang baik oleh konsumen, maka developer akan mengadakan musyawarah antara kedua belah pihak apakah konsumen bersedia melanjutkan akad atau tidak. Bagi konsumen yang tidak mampu untuk melanjutkan maka dapat menjual rumahnya dan hasilnya untuk menutupi hutangnya kepada developer. Dalam hal penjualan rumah, developer memberikan hak sepenuhnya kepada konsumen untuk menjualnya kepada siapapun dengan harga yang konsumen kehendaki, namun apabila konsumen berniat untuk mewakili penjualannya kepada developer maka penjual atau developer tersebut akan membantu menjualkannya. Jika hasil penjualan lebih tinggi dari hutangnya, maka sisanya murni milik konsumen.

Perlakuan dari developer tersebut akan menjadikan rasa saling ridho khususnya bagi konsumen, karena berakhirnya akad tersebut bukan dengan sita rumah atau hal lain yang membuat salah satu pihak merasa tertekan, melainkan konsumen dapat menjual rumahnya sendiri dengan harga yang ia kehendaki. Disini terlihat jelas bahwa praktik ini juga mengedepankan unsur tolong menolong dalam kebaikan sesuai firman Allah Swt dalam surat Al-Maidah (5) 2 berikut:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ

*“Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran”*¹⁰⁸

Bagi konsumen yang sudah melunasi pembayaran rumah, maka akan diberikan SHM (Serifikat Hak Milik) di depan notaris. Dalam jualbeli ini konsumen tidak diminta untuk memberikan jaminan selama proses pembayaran rumah. Namun secara tidak langsung dengan pemberian SHM diakhir akad, menunjukkan SHM tersebut lah yang menjadi jaminan bagi berjalannya praktik jual beli ini. Dan hal ini sah dalam Islam. Karena meminta langsung jaminan kepada konsumen secara terang-terangan pun tidak masalah. Yang demikian itu berguna untuk meyakinkan penjual terhadap konsumen bahwa ia memiliki iktikad baik untuk melunasi hutangnya. Dan sesuai dengan firman Allah dalam Surah Al-Baqarah (2) 283 sebagai berikut:



وَأِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً

*“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang)”*¹⁰⁹

¹⁰⁸ *Ibid*, h. 106.

¹⁰⁹ *Ibid*, h. 49.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis data yang telah dikumpulkan oleh peneliti dalam judul skripsi **“Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Pembayaran Cash Bertahap Pada Jual Beli Rumah (Studi pada PT. Binakaryatama Indah Perkasa di JL. Prof Dr. Hamka Sukarame Bandar Lampung)”** maka peneliti mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan jual beli rumah dengan skema cash bertahap di Perumahan Indah Sejahtera Golf Residence yang berada di PT. Binakaryatama Indah Perkasa dilakukan dengan cara calon pembeli menghubungi pihak penjual atau dalam hal ini developer. Dalam pertemuan ini penjual menjelaskan secara detail perumahan ini mulai dari harga, tipe rumah, cara pembayaran dan hal penting lainnya terkait perumahan. Harga dalam cash bertahap dilaksanakan berdasarkan harga yang telah dinaikkan 10% dari cash keras. Setelah itu konsumen diwajibkan membayar 40% dari harga. Kemudian developer memberikan dua alternatif pembayaran dalam uang muka, yaitu uang muka tunai dan uang muka yang dapat diangsur. Setelah konsumen membayar uang muka, maka developer akan segera membangun rumah impiannya sesuai keinginan konsumen. Masa pembangunan rumah ini maksimal dilakukan selama 4 bulan. Setelah itu

konsumen diwajibkan untuk membayar 60% sisa dari harga yang telah dibayarkan sebagai uang muka selama 24 bulan. Dimana konsumen diberi kebebasan untuk melakukan pembayaran berapa bulan sekali selama tidak lebih dari waktu yang telah ditentukan. Bagi konsumen yang telat membayar tidak dikenakan denda, sedangkan bagi yang tidak sanggup untuk melanjutkan dapat menjual rumahnya kemudian hasil dari penjualan dapat digunakan untuk menutupi kekurangannya kepada developer.

2. Jual beli rumah dengan skema cash bertahap Perumahan Indah Sejahtera Golf Residence yang berada di PT. Binakaryatama Indah Perkasa melalui sistem pembayaran cash bertahap sah karena menggunakan akad *istiṣnā'* dan telah memenuhi rukun dan syaratnya. Dalam hal tambahan harga yang lebih tinggi juga sah menurut ulama fiqh dari Hanafiyah, Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah. Sehingga tambahan yang terjadi bukanlah riba, karena beda diantara keduanya. Selain itu dalam praktik ini juga diterapkan tawar-menawar harga sehingga harga yang telah disepakati sesuai dengan kehendak keduanya

B. Saran

Berdasarkan hasil dari pengamatan penelitian bahwa pelaksanaan jual beli rumah sistem cash bertahap pada perumahan Indah Sejahtera Golf

Residence yang berada di PT. Binakaryatama Indah Perkasa telah memenuhi ketentuan hukum Islam. Sedikit pesan yang akan penulis sampaikan:

1. Kepada penjual dan pembeli semoga Allah terus memberkahi transaksi yang dilakukan. Sehingga sedikit demi sedikit bahkan dengan adanya skema cash bertahap ini dapat menjauhkan diri dari unsur riba. Tetap istiqomah di jalan Allah.
2. Untuk PT. Binakaryatama Indah Perkasa semoga selalu jaya dalam keberkahan Allah untuk terus mengembangkan sayap-sayap bisnis berbasis Islam tanpa riba dengan terus mengapresiasi adanya kegiatan APSI.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdul Wahhab Khalaf, *Ilmu Ushul Fiqih*, Jakarta: Pustaka Amam, 2003.
- Abdul Halim Hasan Binjai, *Tafsir Al-Ahkam*, Jakarta: Kencana, 2006.
- Adiwarman Karim, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*. Jakarta: Darul Haq, 2008.
- Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, Jakarta Timur: Kencana, 2003.
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2014.
- Buchari Alma, Donni Juni Priansa, *Manajemen Bisnis Syariah*, Bandung: Alfabeta, 2014.
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Bandung: PT.Sygma Examedia Arkanleema, 2009.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2011.
- Dewan Syariah Nasional, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, Jakarta: Erlangga, 2014.
- Edi, *Fiqh Muamalah: Membahas Ekonomi Islam*. Jakarta: Rajawali Press, 2002.
- Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Hafidh Ibnu Hajr Al-Asqalani, *Bullughul Maram*. Jakarta: Pustaka Amani, 1996.
- Harun Nasrun, *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.

- Hassan Saleh, *Kajian Fiqih Nabawi dan Fiqih Kontemporer*. Jakarta: Rajawali Pers, 2008.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2011.
- Ibrahim Lubis, *Ekonomi Islam: Suatu Pengantar*. Jakarta: Kalam Mulia, 1995.
- Idri, *Hadis Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.
- Imam Az-Zubaidi, *Mukhtashar Shahih Al-Bukhari*. Bandung: Penerbit Marja, 2018.
- Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016.
- International Shari'ah Research Academy for Islamic, *Sistem Keuangan Islam*, Jakarta: Rajawali Pers, 2015.
- John M. Echols, Hassan Shadily. *Kamus Inggris-Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama
- Kadir, *Hukum Bisnis Syari'ah Dalam Al-Qur'an*, Jakarta : Amzah, 2013.
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan*. Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam*. Lampung : Permatanet, 2016.
- Lahmuddin Nasution, *Pembaruan Islam Dalam Mazhab Syafi'i*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2001.
- Maimun, *Penemuan Hukum Dan Implementasinya*. Bandar Lampung: Aura, 2017.
- Mardalis, *Metode Penelitian*, Jakarta : Bumi Aksara, 2008.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2012.

- Muhammad Daud Ali, *Hukum Islam*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Muhammad, *Kebijakan Fiskal dan Moneter Dalam Ekonomi Islam*. Jakarta: Salemba Empat, 2002.
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Panji Adam, *Fikih Muamalah Maliyah*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2017.
- Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Razak, Rais Lathief, *Terjemahan Hadis Shahih Muslim jus 2*, Jakarta: Al-Husna, 1998.
- Sayyid Quthb, *Tafsir Fi Zhalil Qur'an*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka, 2010.
- Soeharto Prowirokusumo, *Mengembangkan Strategi Ekonomi*. Jakarta: Sinar Harapan, 1998.
- Sohari Sahroni, Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.
- Sugiyono, *Metode Penelitian*, Bandung: Alfabeta, 2017.
- Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014.
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2007.
- Universitas Islam Indonesia, *Al-Qur'an dan Tafsirnya*, 1991.
- Yadi Janwari, *Fikih Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015.

Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. Jakarta: Zikrul Hakim, 2003.

Wawancara dengan bagian Marketing yaitu Bapak Armme Abdul Majid di Ajib's Kitchen

Wawancara dengan bagian Marketing yaitu Bapak Edi Harnanto di Kantor Pemasaran

Jurnal

Muhammad Rizki Hidayah, Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah dalam *Jurnal Ekonomi Islam*, Bogor: Vol. 9, No. 1, Mei 2018.

Ruslan Abdul Ghofur, *Konstruksi Akad dalam Pengembangan Produk Perbankan Syariah Di Indonesia*, *Jurnal Al-'adalah*, Vol. XII, No. 3, Juni 2015.

Siti Mujiatun, *Jual Beli dalam Perspektif Islam dalam Jurnal Riset Akuntansi dan Bisnis*, Medan: Vol. 13, No. 2, September 2013

Internet

<https://www.jobstreet.co.id/en/companies/1244154-indah-sejahtera-land>

<https://deskgram.net/indasejahteraland>

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA KONSUMEN

1. Apa alasan membeli perumahan dengan sistem cash bertahap di Indah Sejahtera Golf Residence?
2. Sejak tahun berapa membeli perumahan di Indah Sejahtera Golf Residence?
3. Apakah type rumah yang diambil?
4. Berapa harga yang didapat dan berapa angsuran yang harus dibayar setiap bulannya?
5. Kapan penambahan harga pada sistem cash bertahap ditentukan?
6. Apakah dengan adanya penambahan harga tersebut memberatkan?
7. Bagaimana tindakan yang dilakukan saat telat membayar ataupun tidak sanggup melunasi hingga akhir?
8. Apakah ada jaminan yang diminta oleh penjual?
9. Kapan SHM rumah diberikan?
10. Bagaimana pendapat tentang adanya sistem cash bertahap ini?

